SPOLL

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Mejju 2018

Kawza Numru : 7
Rikors Guramentat Numru : 785/2015/LSO

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

vs

Tyre Services Limited (C 6491)
Joseph Scicluna (268545M)
Joseph Scicluna (478171M)
Carmen Scicluna (560246M)
Matthew Scicluna (499682M)
Anne Marie Scicluna (537976M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Catherine Fenech (detentrici tal-karta tal-identita' numru 408558M) in rapprezentanza tal-Bank rikorrenti HSBC p.l.c datat 14 ta’ Awwissu 2015 fejn bil-gurament ikkonfermat is-segwenti fatti li taf bihom personalment:

Illi in forza ta' bejgh bl-irkant mizmum taht l-awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti, fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju 2005 fl-ismijiet *'HSBC Bank Malta plc v Tyre Services Limited* (Subbasta numru 136/2004) il-proprjeta' *Tyre Services Limited Complex,* bla numru ufficjali, mibnija fuq il-*plots* tmienja u erbghin A u disgha u erbghin A (48A u 49A) f'Old Railway Road Santa Venera, giet adgudikata lill-esponent bil-prezz ta' mitejn hamsa u sebghin elf lira Maltija (Lm275,000) ekwivalenti ghal sitt mija u erbghin elf, hames mija u tmienja u sebghin ewro (€640,578) *animo compensandi*; (Kopja tan-nota tal-insinwa fir-Registru Pubbliku annessa u mmarkata bhala **"Dok HSBC 1"**).

Illi sussegwentement u cioe' fis-sittax (16) ta' Gunju 2006, Anton u Margaret konjugi Scicluna pprezentaw protest ipotekarju fil-konfront ta' Tyre Services Limited u fil-konfront tal-esponenti, u dan sabiex is-socjeta' Tyre Services Limited thallas allegat debitu dovut, u sabiex l-esponent 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 din l-Onorabbli 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),* (kopja annessa u mmarkata bhala **"Dok HSBC 2**"*),* liema sentenza ghaddiet in gudikat, din l-Onorabbli Qorti cahdet it-talbiet u l-pretensjonijiet tal-konjugi Scicluna;

IIli ghandu jinghad li *ai termini* tal-artikolu 356(4) tal-Kap 16, l-esponent kien b' nota tal-ghoxrin (20) ta' Dicembru 2006 irrilaxxa l-proprjeta` sabiex il-kreditur ipotekarju jibda proceduri b'subbasta fi zmien sitt xhur minn tali rilaxx pero' l-kreditur ipotekarju naqas li jaghmel dan u l-effett tar-rilaxx spicca. (kopja annessa u mmarkata bhala **"Dok HSBC 3"**).

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

Illi *nonostante* li bil-ghajnuna tal-pulizija, l-esponenti rega' 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;

Illi l-agir tal-intimati kif fuq deskritt jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tal-esponent u ghalhekk qieghda ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant, *in vista* tas-suespost, l-esponent umilment jitlob li, ghar-ragunijiet imsemmija u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-agir tal-intimati jew min minnhom jikkostitwixxi spoll fil-konfront tal-esponent *ai termini* tal-Artikoli 535 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jispurgaw l-ispoll kommess ghad-dannu tal-esponent billi jirrintegraw lill-esponent fil-pussess tad-drittijiet pjeni tieghu bir-restituzzjoni tal-access tieghu ghall-istess fond u billi jhallu lill-esponent access liberu u hieles kif kellu qabel ma gie kommess l-ispoll;

3. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-intimati jew min minnhom, tawtorizza lill-esponent sabiex huwa stess jiehu dawk il-mizuri kollha u/jew jezegwixxi dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jiehu lura l-access ghall-fond *de quo*, jekk ikun hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, kollox a spejjez tal-intimati jew min minnhom, u skont kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti

jidhrilha illi jkun necessarju jew opportuni skont ic-cirkostanzi tal-kaz.

Bl-ispejjez gudizzjarji, u bl-ispejjez legali inkorsi, kontra l-intimati jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

B'rizerva cara ghal kwalunkwe' azzjoni ohra spettanti lill-esponenti kontra l-istess intimati jew min minnhom, inkluz jekk ikun il-kaz l-azzjoni ghal danni ikkagunati.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta’ Novembru 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Tyre Services Limited (C6491) et datata 10 ta’ Settembru 2015 (fol 45) fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu Joseph Scicluna (Kl 268545M) *proprio et nomine et i*ddikjara u kkonferma s-segwenti:

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi r-rikorrent odjern <u>telaq minghajr ebda riserva l-immobbli in kwistioni</u> f’ idejn Tyre Services Limited *stante* li r-rikorrent ma ghazilx li jhallas id-djun ipotekarji u privileggjarji kollha kull meta ghalaq kull wiehed minnhom, kienet kemm kienet is-somma taghhom u dan *a tenur* tal-Artikolu 2071 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, dokument HSBC 3 fil-process, u cioe` d-djun ta' Anton Scicluna et, Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud, Kummissarju tat-Taxxi Interni u M. Demajo & Co. Ltd. u konsegwentement galadarba r-rikorrenti telqu l-fond in kwistjoni bla riserva u m'ghadx ghandhom pussess tal-proprjeta' in

kwistjoni, l-intimati ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi r-rikorrenti telqu minghajr ebda riserva l-immobbli f’idejn l-intimat Tyre Services Limited biex il-kredituri ipotekarji u privileggjarji jistghu jithallsu biex b'hekk l-proprjeta' terga' tingab ghall-bejgh u jekk jibqa', il-bilanc jittiehed mill-intimat Tyre Services Limited.

3. Illi kieku r-rikorrent ma telaqx minghajr riserva l-proprjeta' in kwistjoni allura forsi jista' jargumenta illi l-pussess tal-oggett ghadu f'idejh imma galadarba telaq il-fond minghajr riserva mill-20 ta' Dicembru 2006 ma jista' qatt jargumenta li l-pussess tal-fond ghadu f’ idejh ghax ikun kontra sens ta' dak li trid il-ligi.

4. Illi r-rikorrenti konsegwentement ma jistax isostni li huwa ghandu pussess tal-fond imsemmi kif jirrizulta mid-dokument HSBC 3 fil-process *stante* kif diga' inghad ic-cessjoni u t-tluq ta' dan il-pussess minghajr riserva f’idejn Tyre Services Limited bhala proprjetarji tal-fond imsemmi sabiex jithallsu d-djun kollha ipotekarji li s-socjeta' Tyre Services Limited ghandha u dan *ai termini* ta' l-Artikolu 2070 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi jeddijiet reali ta' HSBC Bank Malta Plc li kellu fuq l-immobbili qabel ma ha pussess tieghu jergghu jibdew isehhu wara li huwa telaq l-immobbili ossija fl-20 ta' Dicembru 2006 biex b'hekk illum huwa kreditur ipotekarju ta' Tyre Services Limited *a tenur* tal-Artikolu 2081 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux proprjetarju tal-fond imsemmi.

6. Illi l-konsegwenza tat-tluq minghajr ebda riserva tal-fond imsemmi taghmlu kreditur ipotekarju u mhux proprjetarju tal-fond imsemmi tant li galadarba telaq il-fond, ghandu jedd idur kontra d-debitur principali ghall-evizzjoni li kien bghatha *ai termini* tal-Artikolu 2083 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan sia jekk ikun hallas id-dejn u sia jekk ikun telaq il-fond u/jew gie spossessat minnu.

7. IIIi l-intimati l-ohra kollha fil-vesti taghhom personali ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju *stante* illi huma qatt ma kienu proprjetarji tal-fond imsemmi u l-pussess tal-istess fond dejjem vesta f'idejn Tyre Services Limited li dejjem kien u baqa' fil-pussess ta' l-istess fond sal-gurnata tallum *stante* li sal-gurnata tal-lum huwa proprjetarju tal-fond imsemmi.

8. Illi Tyre Services Limited dejjem kellhom ic-cavetta tal-istess fond, dejjem baqghu jidhlu fl-istess fond tul is-snin sakemm b'mod abbuziv u llegali l-intimati biddlu c-cwievet f’Gunju 2015 li meta l-intimat ftit sieghat wara induna, b'dan rega' ippossessa ruhu minn hwejgu.

9. Illi l-kredituri ipotekarji ta' Tyre Services Limited mhumiex biss il-konjugi Anton Scicluna et imma hemm kredituri privileggjarji ohra fosthom il-Kummissarju tat-Taxxi Interni u Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud kif ukoll M. Demajo & Co. Ltd. li sal-gurnata tal-lum ghadhom qed jesigu l-hlas ta' dak lilhom dovut *tramite* azzjonijiet quddiem dawn il-Qrati li jigu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza mhux biss kontra s-

socjeta' imma wkoll kontra d-diretturi taghha whud mill-intimati odjerni.

10. Illi galadarba r-rikorrenti telaq u ceda minghajr riserva l-fond imsemmi ma jistax isostni li huwa ghadu fil-pussess tal-istess fond imma rega' sar kreditur ipotekarju *ai termini* tal-Artikolu 2081 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex b'hekk jonqos minn din l-azzjoni odjerna l-element tal-pussess li tant hu mehtieg biex tigi sostnuta l-'actio spolii'. Kif qatt jistghu r-rikorrenti jippretendu li ghandhom il-pussess tal-fond meta dan, jekk kellhom xi darba, gie mitluq minnhom bla riserva fl-20 ta' Dicembru 2006.

11. Illi galadarba telaq il-fond in kwistjoni minghajr riserva, jinhtieg li jrid jerga' jsir bejgh bl-irkant gdid li jsir taht id-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 356 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan minkejja li l-azzjoni tal-kredituri tista' tkun preskritta in konfront tat-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-haga immobbli kif jistipula l-Artikolu 356 (6) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan biex dawk il-kredituri li talvolta jista' jkollhom l-azzjoni taghhom preskritta jibqghu jiggradwaw skont ma kienu qabel il-bejgh.

12. Illi dan ifisser illi jrid isir bejgh bl-irkant gdid biex il-pozizzjoni tal-kredituri kollha tkun salvagwardata u r-rikorrent ma jistax jippretendi li ghadu proprjetarju tal-fond in kwistjoni u fil-pussess ta' l-istess fond tant li l-Artikolu 356 (7A) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jikkontempla li t-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-haga immobbili li favur tieghu tkun giet originarjament illiberata l-proprjeta' li ma tkunx ukoll l-istess

persuna li fit-tieni bejgh giet liberata favur tieghu ghandu jithallas mir-rikavat tat-tieni bejgh l-ammont tal-flus li jkun hareg mal-ispejjez involuti qabel kull kreditur iehor; izda meta t-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-haga immobbili fit-tieni bejgh bi prezz oghla, tkun l-istess persuna li favur taghha tkun giet originarjament liberata l-proprjeta' dik it-tielet persuna tkun mehtiega li tiddepozita fil-Qorti d-differenza fil-prezz biss u mhux il-prezz shih.

13. Illi jfisser ukoll illi c-cessjoni minghajr riserva tal-immobbli fl-20 ta' Dicembru 2006 timplika li jinhtieg li jsir bejgh gdid fejn il-kredituri kollha l-pozizzjoni ipotekarja taghhom tibqa' bla mittiefsa fil-gradwatorja li huma kienu jgawdu inkluz dak tar-rikorrent u biex f' kaz illi l-bejgh isir bi prezz oghla, huma jkunu jistghu jithallsu tal-krediti taghhom, iktar u iktar meta dawn il-krediti huma privileggjati bhal tal-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud u tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

14. Illi l-Artikolu 2077 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jimplika illi jrid isir bejgh gdid u biex ma jsirx dan il-bejgh, it-terz possessur ikollu l-jedd li jiehu l-fond lura jekk ihallas id-dejn kollu u l-ispejjez, haga li huwa ghadu ma ghamilx *stante* li d-djun privileggjati u ipotekarji ghadhom pendenti kif jirrizulta mir-ricerki tal-istess socjeta' u waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

15. Illi l-fatt li ghandu l-jedd li jiehu lura l-fond wara li jithallsu d-djun tfisser illi l-pussess tal-fond mhux f’idejh.

16. Illi r-rikorrenti jippretendi illi minkejja d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 2077 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma jhallasx id-djun

privileggjati u ipotekarji u jippretendi illi jerga' jiehu l-pussess tal-oggett minghajr ma jsir it-tieni bejgh. X'sens jaghmel dan galadarba l-fond gie mitluq u cedut mill-istess rikorrenti?

17. IIIi r-rikorrenti telaq il-fond minghajr riserva b'att ipprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili, dokument HSBC 3 fil-process *ai termini* ta' l-Artikolu 2078 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u li giet insinwata fir-Registru Pubbliku u wara kuntratt dikjaratorju tal-10 ta' Gunju 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea li kopja tieghu qed jigi anness u mmarkat bhala dokument ED 1.

18. Illi l-fatt li telaq il-fond minghajr riserva jfisser li huwa m'ghadx ghandu l-pussess tal-istess fond u ghalhekk wahda mill-elementi tal-'actio spolii' ossija 'possedesse' hija nieqsa kif fil-fatt huma neqsin l-elementi kollha l-ohra tal-azzjoni ossija 'spoliatum fuisse' *stante* illi qatt ma r-rikorrenti gew spoljati mill-fond imsemmi imma huma stess cedew il-proprjeta' in kwistjoni minghajr riserva favur l-istess Tyre Services Limited kif jirrizulta mill-atti tas-subbasta u ghalhekk galadarba cedew il-pussess mill-20 ta' Dicembru 2006 huma qatt ma kellhom pussess minn dik il-gurnata 'l quddiem waqt li l-intimat Tyre Services Limited baqa' fil-pussess tal-fond tul iz-zmien sal-gurnata tal-lum u konsegwenement ma jistax jinghad illi l-azzjoni tar-rikorrenti saret 'infra bimestre'.

19. Illi l-intimat Tyre Services Limited dejjem kellu c-cwievet tal-fond in kwistjoni u huma r-rikorrenti HSBC Bank Malta Plc li f'Gunju 2015 biddlu c-cwievet tal-fond *ad insaputa* tal-istess intimat Tyre Services Limited u minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghha u dan minkejja li HSBC Bank Malta Plc

cedew minghajr riserva l-pussess tal-fond in kwistjoni mill-20 ta' Dicembru 2006 u wara li l-intimat sar jaf b'dan, immedjatament ftit sieghat wara rega' ha l-pussess tal-fond li gie lilu abbuzivament mehud.

20. Illi l-proprjeta' tal-fond in kwistjoni hija proprjeta' ta' Tyre Services Limited u hija m'ghandha tispurga l-ebda spoll u wisq aktar l-intimati l-ohra *stante* li ma kkawzaw l-ebda spoll u ebda dannu lir-rikorrenti imma huwa l-agir tar-rikorrenti li qed jikkawza danni lill-intimati billi jippretendu hwejjeg li telqu u li cedew minghajr riserva.

21. Illi l-intimat Tyre Services Limited hija fil-pussess ta' hwejjigha kif dejjem kienet u huwa biss li wara li jsir it-tieni bejgh li talvolta r-rikorrenti tista' terga' tirriakkwista dak il-pussess li tippretendi li kellha u li cediet minghajr riserva u dan jew huma jew terzi ohra li joblaw fit-tieni bejgh biex b'hekk ikunu sodisfatti l-kredituri kollha ipotekarji.

22. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddien il-Qorti inkluz dak tas-seduta tat-Tlieta, 6 ta’ Frar 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza finali ghall-31 ta’ Mejju 2018 fid-9:30am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn il-Bank rikorrent qed jallega li l-intimati biddlu s-serratura biex hadu pussess u okkupaw il-fond bla numru f' 'Old Railway Road Santa Venera.' L-intimati laqghu billi eccepew fl- ewwel sitt eccezzjonijiet, li l-Bank HSBC telaq u ceda minghajr riserva l-immobbli in kwistjoni, kif jidher min-nota insinwata esebita bhala Dok ED1 a fol 50. Inoltre`, gie sostnut, li l-intimati l-ohra ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li qatt ma kienu proprjetarji ta' l-imsemmi fond, u l-pussess dejjem vesta f'idejn Tyre Services Limited. Gie eccepit ukoll, li Tyre Services Limited dejjem kellhom ic-cavetta ta' dan il-fond, u l-fatt li l-Bank HSBC telaq il-fond minghajr riserva, jfisser li m'ghadx ghandu l-pussess, li huwa element mehtieg ghal *actio spolii*. *Di piu*`, gie sostnut, li l-proprjeta` tal-fond in kwistjoni hija proprjeta` ta' Tyre Services Limited, ghalhekk hi m'ghandha tispurga l-ebda spoll, anzi qed jigi sostnut li l-Bank biddlu c-cwievet tal-fond, ghalhekk gie eccepit li Tyre Services Ltd. ilha fil-pussess tal-imsemmi fond kif dejjem kienet.

Fatti:

Jirrizulta li l-HSBC Bank Malta plc, permezz ta' bejgh bl-irkant Numru 136/2004 mizmum taht l-awtorita` tal-Qorti, fl-20 ta' Mejju 2005, gie adgudikat il-proprjeta` bla numru ufficjali fuq plots 48A u 49A f'Old Railway Road Santa Venera, u kopja ta' l-insinwa ta' dan hija esebita bhala Dok HSBC1. Din il-proprjeta' giet liberata favur il-Bank. In segwitu, jirrizulta, li l-Bank, b'nota ta' l-20 ta' Dicembru 2006, irrilaxxa l-proprjeta` subbastata a tenur tal-**artikolu 2071 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** sabiex il-kreditur ipotekarju jibda proceduri b'subbasta, u kopja hija

annessa bhala Dok HSBC 3. Illi l-Bank qed jikkontendi li fit-18 ta' Mejju 2015 l-intimati hadu pussess tal-fond, u in segwitu bl-assistenza mill-Pulizija li kienet inghatat il-Bank irriprenda l-pussess izda fis-17 ta' Gunju 2015, qed jigi allegat li l-intimati biddlu s-serratura u regghu hadu pussess tal-fond.

Provi:

John Heywood, *Property Manager* HSBC Bank Malta plc permezz ta' affidavit (fol 56-57) qal li l-proprjeta` Tyre Services Ltd. Complex, f'Old Railway Road Santa Venera, giet akkwistata mill-Bank permezz ta' subbasta Numru 136 tas-sena 2004. Semma li zmien wara Anton Scicluna, li kien id-Direttur ta' Tyre Services Limited ipprezenta protest ipotekarju, u matul daz-zmien il-Bank kellu l-pussess esklussiv tal-proprjeta` in kwistjoni. Semma li fil-15 ta' Mejju 2015 Dr. Eric Mamo baghtlu *email* li kien ircieva minghand l-avukat Edward Debono, li tghid li l-familja Scicluna kienu in pussess tal-proprjeta`. Qal li hu mar fuq is-sit u sab li minflok il-katnazz tal-Bank sab serratura gdida. Spjega li fit-18 ta' Mejju 2015, mar mal-Pulizija, biex jergghu jiehdu pussess tax-*showroom*. Qal li ha zewg impjegati tal-Bank u zewg kuntistabbli tal-Pulizija, u biddel is-serratura biex jizgura l-bwon ordni. Zied ighid li fid-19 ta' Mejju 2015, wara nofsinhar hu rega' zar ix-*showroom* u ra n-nies gewwa, li kienu tal-familja Scicluna, u rega' staqsa ghall-Pulizija, u fis-17 ta' Gunju 2015 fl-10a.m. regghu biddlu s-serratura, izda dik l-istess gurnata wara x-xoghol baqa' sejjer fuq is-sit in kwistjoni u sab li regghet inbidlet is-serratura.

Hu xehed ulterjorment (fol 104-107) li specifika li xogholu hu li jbiegh il-proprjeta` maqbuda, u fl-24 ta' Jannar 2006, kienu ghaddewlu l-file mir-*Recoveries Department* li seta' jbiegh il-

proprjeta` in kwistjoni. Illi meta mar jaccedi fuq il-post u ma setax jidhol, kien talab l-assistenza tal-Pulizija, u meta rega' ra li c-cavetta ma kinitx taqbel, rega' kiteb ghat-tieni darba lill-Pulizija tal-Hamrun. Qal li fis-17 ta' Gunju 2015 mar u biddel is-serratura u rega' ha l-pussess tal-fond, izda sussegwentement meta rega' mar kien hemm it-tfal tas-Sur Scicluna gewwa l-fond.

In **kontro-ezami** (fol 155-164) (fol 166-178)[1] qal, li r-rapport lill-Pulizija ghamlu ghax meta mar fil-fond in kwistjoni, sab il-bieb maghluq u ma setax jidhol bic-cwievet li kellu. Semma li meta mar fis-17 ta' Gunju 2015, wara nofsinhar kien hemm Joseph Scicluna l-missier, u gharfu meta bdew dawn il-proceduri ta' spoll. Muri l-ittra a fol 60, jikkonferma l-firma tieghu qal li semma lil Joseph Scicluna Senior ghaliex kien iltaqa' mieghu darba biex jaqra id-dawl u l-ilma. Qal li hu ghan-nom tal-Bank kellu c-cwievet u Scicluna mhux suppost kellhom ic-cwievet, ghax normalment, meta jiehu pussess ta' fond b'subbasta il-Bank ibiddel ic-cwievet. Mistoqsi jekk ghandux *memo* li bidlu c-cavetta tal-fond in kwistjoni, qal li le m'ghandux. Rigward katina li kien hemm ma' wiehed mill-bibien qal li kienet imwahhla mal-pum tal-bieb. Mistoqsi kif setghet tintrabat katina u katnazz ma' pum wiehed, qal li ghax kien hemm pum iehor u tnehha. Mistoqsi jistax jipprova li kien hemm katnazz u /jew 'duplicate keys' qal li le. Qal ukoll li l-*barrel vault* giet mibdula minn Scicluna, izda mistoqsi jekk ghandux jirrizulta li hemm xi toqob konsegwentement ghal dan qal li iva. Qal li meta ha lill-*estate agents* dejjem mar hu biss u ma kien hemm prezenti hadd mis-Sinjuri Scicluna, u l-ahhar darba li ha lill-*estate agents* kien fit-8 ta' Mejju 2015. Mistoqsi kellux cavetta tal-katnazz u tal-bieb ukoll, qal li tal-bieb kellu.

[1] Seduta tat-13 ta' Gunju 2017; Seduta tad-19 ta' Ottubru 2017.

Qal li jista' jkun li Scicluna kellhom cwievet tal-fond, izda cahad li hu qatt qal lill-*estate agents* biex jikkuntatjaw lis-Sinjuri Scicluna. Semma li mir-*Recoveries Department* kien inghata c-cwievet ta' xi erba' bibien. Hu kkorega li b'kollox tliet bibien hemm, inkluz il-bieb tal-genb. Qal li hu biddel is-serratura tal-bieb tal-genb, u tal-bibien l-ohra ma biddilhomx. Meta ghamlu l-access mal-Magistrat uzaw biss il-bieb tal-genb mhux il-bibien l-ohra. Hu kkonferma li ma kinux inaddfu l-post u meta mar dejjem ra lega ta' trab.

John Heywod fix-xhieda quddiem il-Magistrat fil-proceduri ta' *ragion fattasi* (fol 64-71) qal, li meta rcieva *email* minghand Dr. Eric Mamo dwar l-imsemmi fond li kien gie adgudikat b'subbasta, mar fuq is-sit kien hemm il-bieb imsakkar b'katina u katnazz, il-katnazz kien tal-Bank. Kien mar f'zewg okkazjonijiet fit-18 ta' Mejju 2015 u fis-17 ta' Gunju 2015 u meta mar fuq il-fond rega' ra lil Scicluna hemmhekk fil-fond.

Maggur Audrey Cassar xehdet (fol 90-92)[2] u qalet li wara li ghamlet ricerki dwar dak li qal John Heywood, li gie akkumpanjat minn uffcjali tal-Pulizija dwar id-dati indikati fit-tahrika, 18 ta' Mejju 2015 u 17 ta' Gunju 2015 ma jirrizultax li kien gie akkumpnajat f'dawk id-dati. Qalet li tiftakar li John Heywood kien talab l-akkompanjament tal-Pulizija f'xi okkazjoni izda ma tiftakarx meta kienet id-data. Ipprecizat li jekk ikun gie akkumpajat mill-Pulizija ghandu jirrizulta mir-rapport tal-Pulizija.

Joseph Scicluna xehed permezz ta' affidavit, (fol 121-123) qal li hu Direttur ta' Tyre Services Ltd. liema socjeta` kienet topera mill-fond in kwistjoni f'Old Railway Track Santa Venera, u

[2] Seduta tal-10 ta' Marzu 2016.

minhabba problemi li kellu mal-Bank, il-Bank kien iddecieda li jipprocedi bis-subbasta ghall-bejgh ta' din il-proprjeta`. Spjega li hu u t-tfal tieghu dejjem kellhom pussess tal-fond u tac-cwievet ta' dan il-fond qabel u anke wara s-subbasta. Semma li peress li kien hemm diversi djun ta' Tyre Services Ltd, u l-Bank ma kienx lest li jhallas dawn id-djun, il-Bank telaq minn idejh din il-proprjeta`, ghalhekk il-proprjeta` regghet ghaddiet fuq Tyre Services Ltd. Tenna li huma minn dejjem kellhom ic-cwievet u l-pussess tal-fond, ghalhekk, kien il-Bank li kkommetta l-ispoll u mhux huma ghaliex il-Bank kien ipprezenta nota li ceda l-pussess, imbaghad wara ghaxar snin biddel is-serraturi.

Joseph Scicluna Junior, fix-xhieda quddiem il-Magistrat fi proceduri ta' *ragion fattasi* (fol 73-83) spjega x'ghamlu l-Bank fl-imsemmi fond, fejn qal li kien hemm tliet bibien, imbarraw il-bieb tan-nofs bil-hadid u mbarraw il-bieb tal-genb, kwindi mbarraw zewg bibien. Qal li meta hadu lil ta' l-agenziji dahlu mill-genb u l-bieb tal-genb baqa' liberu, hu baqa' fil-pussess tac-cwievet u seta' jidhol. Qal li hu m'ghadux direttur kien izda spicca fit-2002. Ikkonferma li l-fond inbiegh b'subbasta u gie adgudikat lill-Bank u huma baqghu fil-pussess tac-cwievet.

Matthew Scicluna xehed permezz ta' affidavit (fol 124-125) u qal li minn tfulitu jiftakar lil missieru jopera fis-socjeta` Tyre Services Ltd. li kienet topera mill-kumpless f'Old Railway Track Santa Venera. Spjega li l-familja tieghu dejjem zammew ic-cwievet tax-*showroom* u qatt ma telquhom minn idejhom. Semma li l-Bank f'mument wiehed ceda l-proprjeta` in kwistjoni minghajr riserva, peress li ma jridx ihallas id-djun fuqha. Zied ighid, li l-Bank wara ghaxar snin min-nota li pprezenta fejn ceda l-proprjeta`, minghajr preavviz biddel serratura wahda mit-tliet bibien li ghandha x-*showroom*. Qal li huma dejjem setghu jidhlu

fil-proprjeta` u kellhom l-access, liema access qatt ma spicca, u wara kollox qal li kien il-Bank li permezz ta' nota datata 20 ta' Dicembru 2006, telaq il-proprjeta` minn idejh minghajr ebda riserva.

Carmen Scicluna xehdet (fol 130-136)[3] u qalet li hi l-mara ta' Joseph Scicluna, Direttur ta' Tyre Services li kienet topera mill-kumpless f'Santa Venera, izda hi ma kellha xejn x'taqsam man-negozju. Spjegat li s-subbasta kienet infethet kontra l-kumpanija, peress li l-kumpanija kellha taghti l-flus. Qalet li taf li peress li l-Bank ma hallasx id-debiti tal-kumpanija, cedewha. Izda spjegat li mill-2004 'l hawn ic-cwievet dejjem baqghu ghand ir-ragel taghha u ghand it-tfal. Tiftakar li kien hemm tliet bibien fix-*showroom*, u huma kellhom u ghad ghandhom ic-cwievet ta' zewg bibien zgur u mhijiex certa fuq it-tielet bieb. Qalet li t-tfal dahlu fil-proprjeta` meta ndunaw li l-Bank kien ceda l-pussess. Qalet li kienet dahlet tnaddaf bintha Anne Marie Zammit li dahlet ma' huha Matthew Scicluna. Spjegat li hi mhijiex Direttrici u lanqas kellha involviment ma' Tyre Services Ltd.

In **kontro-ezami**, referuta ghal fol 115, qalet li dan kien ftehim iffirmat minnha, ikkonfermat il-firma taghha u li rceviet Lm50,000, u kien hemm certu Edward Cassar li qalilha jekk ma johorgux mill-kumpless f'Santa Venera fi xmien xahar, ser jzgumbrawhom. Qalet li l-ammont ta' Lm50,000 haduhom, u meta dehru f'dak il-kuntratt, datat qabel is-subbasta, kienu assistiti minn avukat. Qalet, li c-cavetta tal-fond qatt ma talbuhielhom.

[3] Seduta tat-30 ta' Marzu 2017.

Anne Marie Zammit xehdet (fol 145-150)[4] qalet li hi bint Joseph Scicluna u kienet involuta mas-socjeta` Tyre Services Limited, peress li kienet tahdem ma' missierha. Semmiet li missierha kellu *overdraft* mal-Bank, u darba minnhom infurmaw lil ommha li kienu gejjin zewg ufficjali tal-Bank id-dar u kienet inbieghet id-dar fejn kienu joqghodu, u dan kien hafna qabel is-sena 2000. Spjegat li meta hi kienet ghadha d-dar mal-genituri u kienet ghadha ma zzewgitx, kienu hargu mill-fond anke tax-*showroom* minn fejn kienu joperaw in-negozju, izda meta ghamlu ricerki sabu, li l-bank kien cediha peress li ma thallsux id-debiti tal-kumpanija Tyre Services Ltd. Qalet li malli skopriet dan, kellha c-cwievet tal-fond li kienu ilhom imdendlin tlettax-il sena, u marret dahlet biex tnaddaf, ma kien hemm l-ebda katnazzi, hi kellha c-cwievet li kienu ilhom imdendlin, u dahlet bl-istess cwievet. Hi kkonfermat li d-dokument a fol 115 iffirmat minnhom versu l-hlas ta' Lm50,000, sar qabel ma' l-Bank ceda b'subbasta.

PS 1236 Joseph Gatt xehed (fol 182-186)[5] qal, u referut a fol 98 tal-process, kopja ta' xhieda li kien ta quddiem il-Magistrat, qal li kien mitlub mill-Ispettur biex jassisti lil Mr Heywood biex ibiddel serratura ta' *showroom*, u aktar tard, l-Ispettur kien talbu johrog l-akkuzi ta' ulied min kienet tghajjat ix-*showroom*, Joseph u Matthew Scicluna.

PS 1236 Joseph Gatt fix-xhieda quddiem il-Magistrat fi proceduri ta' *ragion fattasi* qal li kien gie ordnat mill-ispettur biex jassisti lis-Sur Heywood bhala rapprezentant tal-Bank ghall-bwon ordni. Qal li kien ra lill-*handyman* tal-Bank HSBC ibiddel is-serratura ta' wiehed mill-bibien tal-*aluminium*.

---

[4] Seduta tal-11 ta' Mejju 2017.
[5] Seduta tat-28 ta' Novembru 2017

In **kontro-ezami** qal, li Heywood fuq il-post kien infurmah li l-HSBC biddlu s-serratura. Qal li l-Ispettur tah struzzjonijiet verbali dak il-hin biex jassisti ghall-bdil tas-serratura, u meta mistoqsi liema bieb biddlu s-serratura tieghu, qal, li kien hemm bieb fil-genb. Hu kkonferma li kien hu li mar jassisti lis-Sur Heywood fil-25 ta’ Mejju 2015.

<u>Is-seba’ eccezzjoni:</u>

Illi gie eccepit li l-intimati kollha fil-vesti personali taghhom ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li huma qatt ma kienu proprjetarji tal-imsemmi fond u l-pussess tal-imsemmi fond dejjem vesta f’idejn Tyre Services Limited, li dejjem kien u ghadu fil-pussess tal-istess fond *stante* li huwa proprjetarju tal-imsemmi fond.

Illi gie ritenut li l-attur ta' l-ispoll mhux biss l-ezekutur materjali imma anke l-komplici u dak li a beneficcju tieghu isir l-ispoll, u li presumibilment ikun ta l-inkariku, partikolarment jekk dana jikkontesta l-gudizzju u hekk jirratifika tacitament l-ispoll.(**App.Civ. 9.12.1946).**

Inoltre ghalkemm azzjoni ta’ spoll hi ta’ natura personali u trid tkun dirett kontra l-awtur tal-ispoll, trid tkun diretta wkoll kontra s-sid tal-proprjeta`, ghaliex meta jigi ordnat li jsir xoghol rimedjali fil-proprjeta`, hemm il-htiega li s-sid tal-proprjeta` jkun ukoll fil-kawza. Dan qed jigi rilevat billi l-intimati jsostnu li s-socjeta' Tyre Services Limited hija s-sid tal-proprjeta b'effett tac-cessjoni maghmula mill-Bank.

Fil-kaz odjern fix-xhieda taghha Carmen Scicluna mart Joseph Scicluna (Senior) ikkonfermat li hija ma kinitx Direttur u ma kellhiex x'taqsam man-negozju tas-socjeta` Tyre Services Limited. Min-naha l-ohra l-ulied intimati l-ohra, flimkien ma' Joseph Scicluna bhala Direttur tal-kumpanija kienu jippartecipaw u jaghtu s-sehem taghhom fin-negozju tas-socjeta` Tyre Services Limited, kif ammess minnhom stess.

Ghalkemm qed jigi eccepit li l-pussess vesta f'idejn Tyre Services Limited, huma bhala persuni midhla tas-socjeta` li kellhom il-pussess tac-cwievet, u li dahlu fil-proprjeta` kif ammess minnhom stess, jistghu jiffurmaw parti mill-proceduri odjerni, kwindi m'hemmx lok ghal-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju, aktar u aktar meta qed jigi eccepit fl-istess eccezzjoni li Tyre Services Limited kienet u ghadha fil-pussess tal-istess fond, *stante* li hi proprjetarja tal-imsemmi fond. Indubbjament, id-dikjarazzjoni *o meno* jekk Tyre Services hijex proprjetarja tal-imsemmi fond, ma tispettax lil din il-Qorti fl-indagini skarna li ghandha taghmel f'azzjoni ta' spoll.

Ghalhekk, tichad is-seba' eccezzjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:</u>

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa risaput li l-element vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti.

(i) Possedisse
(ii) Spoliatum fuisse
(iii) Infra bimestre deduxisse

Illi dawn il-principji gew ribaditi f' diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph Vella"** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li *"materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabbilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll……… stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna."* (**"Carlo sive Cahrles Cardona et vs Francesco Tabone" -** A.C. 9 ta' Marzu 1992). F'dan l-istess kaz, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux mehtieg xi *animus spoliandi*.

Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi *"din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss, kif ighid bl-aktar mod car l-artikolu 791(1) Kap 12, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat."*

Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u "de facto" tant li gie ritenut ukoll li:

"hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni." (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952) *ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun ekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt* - "**Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"** – (P.A. 21 ta' Frar 1983) u **"Marthese Borg vs George Borg"** – (25 ta' Frar 1983), *u mhux wiehed ta' mera tolleranza* **"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li "*Al attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione."* (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882).

Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, benche` ippruvat huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll. (**"Saverio Farrugia vs Eugenio Borg"** P.A. 31 ta' Marzu 1952).

Illi gie ritenut fil-kaz **"Delia vs Schembri"**, P.A. – 4 ta' Frar 1958:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun….. u gie deciz kemm-il darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti." (Ara wkoll **"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"**, P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).

F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mit-tgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga.

Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** Appell Kummercjali deciz 12 ta' Dicembru 1988:

"….sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll."

Illi jrid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti kif deskritt fis-sentenza **"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** P.A. 24 ta' Jannar 1958):-

"Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta` tal-ispoljat; u l-att jkun arbitrarju mhux biss

meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta` tal-possessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att."

Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll mhux mehtieg li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm *vis atrox* jew *vie di fatto* imma bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu ta' min isofri l-ispoll. Ghalhekk, l-att spoljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur. (Ara **"John Mifsud vs John Giordmaina et"**, P.A. deciza fit-23 ta' April 2012).

Fir-rigward tal-element ta' *'spoliatum fuisse'*, gie ritenut ukoll li l-element spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur, izda huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. (**Francis Tonna et vs Constantino Borg** P.A. - deciza fl-1 ta' April 2003).

Hawnhekk, huwa relevanti l-kliem ta' **Pacifici Mazzoni**, spoll vjolent huwa "*qualunque atto arbitrio che per forza private si compia contro la volontarieta` dello spogliato."* (Vol.III Sez. 52). "**Emanuel Falzon et vs Michael Vella et"**, P.A.. deciz fl-10 ta' Ottubru 2011.

Applikazzjoni ghall-kaz odjern.

Dan kollu premess fil-kaz odjern, il-Bank rikorrent qed jilmenta li gie spoljat billi l-intimati abbuzivament u illegalment bidlu s-

serratura tal-imsemmi fond u hadu pussess abbuziv. Dan huwa kkontestat mill-intimati, li sostnew li huma qatt ma bidlu s-serratura u li kien biss il-Bank HSBC Bank Malta plc li biddel is-serratura. Illi gie sottomess ukoll mill-intimati kemm fix-xhieda, fl-eccezzjonijiet u fit-trattazzjoni li huma kienu ilhom fil-pussess tal-fond in kwistjoni, kellhom ic-cwievet, u ma gewx spussessati minn dan il-pussess anke wara d-data tas-subbasta fuq l-imsemmi fond mill-Bank rikorrent. F'dan ir-rigward, fit-trattattazzjoni, l-avukat difensur tas-socjeta` intimata rrefera ghad-dokument esebit a fol 115 u anke ccita minnu, fejn huwa qed jinterpreta dak citat minn dan id-dokument, li l-intimata baqghu fil-pussess u kellhom ic-cwievet tal-fond. Fl-istess trattazzjoni, l-avukat tal-Bank rikorrent irrefera ghall-istess dokument esebit a fol 115 biex fi kliemu u fl-interpretazzjoni tieghu jistabbilixxi li kien hemm il-pussess tal-Bank.

Illi huwa principju legali li l-oneru tal-prova tal-ezistenza tal-konkorrenza tal-elementi tal-ispoll jirrisjedi fuq l-attur, u ghal dak li jirrigwarda l-element tal-pussess, kif gja inghad *supra,* dan m'ghandux ikun pussess ekwivoku. Wara li qieset il-provi, din il-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-Bank kellu pussess tal-fond in kwistjoni sal-grad qawwi mehtieg biex jesperixxi t-talbiet tieghu odjerni b'success. Il-kwistjoni tibqa' jekk dak il-pussess kienx wiehed esklussiv.

Jirrizulta mill-assjem tax-xhieda li tnejn mit-tliet bibien tax-*showroom* kienu mbarrati. Hekk xehed Joseph Scicluna (Jnr). Jirrizulta li John Heywood kien jaccedi ghax-*showroom* mill-bieb tal-genb. Huwa sostna li l-HSBC Bank Malta plc kellu l-pussess ta' cavetta wahda tal-bieb tax-*showroom* u mhux tat-tliet bibien

tax-*showroom* f'Old Railway Track Santa Venera, in segwitu ghas-subbasta Numru 136/2004 tal-24 ta' Mejju 2005. John Heywood stess ikkonferma fix-xhieda tieghu in kontro-ezami, li mir-*Recoveries Department* kienu tawh ic-cavetta tal-bieb tal-genb, ta' l-imsemmi fond. Meta mistoqsi jekk kienx inghata c-cwievet tal-bibien l-ohra kien qal li ma kienx hemm il-htiega. Jirrizulta wkoll, li anness ma' l-affidavit ta' John Heywood, hemm esebit dokument tal-Bank li juri li ghaddew "*Relative keys of the said showroom are also being forwarded".* Izda John Heywood specifika, sussegwentement fil-kontro-ezami tieghu, li kienet ghaddiet lilu cavetta wahda tal-bieb tal-genb u mhux tat-tliet bibien tax-*showroom*. Inoltre`, jigi osservat, li rrizulta mill-assjem tal-provi, li meta sar l-access mill-Magistrat fil-proceduri tar-*raggion fattasi*, sar access biss fir-rigward tal-bieb tal-genb u mhux rigward il-bibien l-ohra. Difatti, fil-kaz in ezami, sar access mill-gdid sabiex tigi spezzjonata s-sitwazzjoni referibbilment ghall-bibien kollha tax-*showroom*.

Illi fil-kors tax-xhieda ta' John Heywood, qal li l-Bank kien ghamel katnazz u katina mal-bieb tal-genb. Meta mar fuq il-post wara li kien ircieva komunika fil-15 ta' Mejju 2015 mill-Avukat Eric Mamo qal li sab li minflok il-katnazz tal-Bank sab serratura gdida. Mir-ritratti tal-bieb tal-genb esebiti fl-atti jidher li kien hemm biss manilja wahda fuq dan il-bieb li ma tistax iddawwar katina maghha. Madanakollu mistoqsi rigward katina li kien hemm ma' wiehed mill-bibien qal li kienet imwahhla mal-pum tal-bieb. Mistoqsi kif setghet tintrabat katina u katnazz ma' pum wiehed, qal li kien hemm pum iehor u tnehha. John Heywood stqarr li l-manilja kienet inqalghet u wera bi vlegga il-post fuq il-

bieb fejn qabel kien hemm il-manilja tul is-snin kollha li kien jaccedi fuq il-fond.(ritratt a fol 152).

Min-naha l-ohra, l-intimati kollha kkonfermaw li dejjem zammew ic-cwievet tal-fond tul il-perjodu kollu qabel u wara s-subbasta. Hekk xehedu Joseph Scicluna u ibnu Joseph. Carmen Scicluna wkoll xehdet f'dan is-sens u qalet li t-tfal dahlu fil-proprjeta` meta ndunaw li l-Bank kien ceda l-pussess. Bintha Anne Marie Zammit xehdet li kellha c-cwievet tal-fond li kienu ilhom imdendlin tlettax-il sena, u dahlet biex tnaddaf, qalet li ma kien hemm l-ebda katnazzi, hi kellha c-cwievet li kienu ilhom imdendlin, u dahlet bl-istess cwievet.

John Heywood kien gie mistoqsi jekk jistax jipprova li kien hemm katnazz u /jew ‘duplicate keys’ u wiegeb li le.

L-intimati qed jikkontendu li l-Bank rikorrent m’ghandux il-pussess mehtieg abbazi ta’ din l-azzjoni, ladarba l-Bank rrilaxxja l-proprjeta' a tenur **tal-artikolu 2071 tal-Kodici Civili.** Dan jirrizulta minn Dok HSBC 3, li hija kopja tan-nota ta’ cessjoni tal-fond subbastat notifikata lil Tyre Services, li hija wkoll esebita mar-risposta tal-intimat, Dok ED2. Hawnhekk ta’ min ighid li l-maggor parti tal-eccezzjonijiet huma indirizzati lejn din il-kwistjoni, fosthom l-**ewwel sitt eccezzjonijiet.**

Izda, l-indagini tal-Qorti fil-kaz in materja, hija limitata u skarna u l-Ligi taghna ma taghti lok ghal ebda indagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (a) il-fatt ta’ pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta’ spoll. Ghalhekk, fil-kaz in ezami, l-indagni ta' din il-Qorti m'ghandhiex testendi ghall-effetti guridici tac-cessjoni tal-

proprjeta' mill-Bank fuq it-titlu imma ghandha tistharreg l-element tal-pussess materjali.

Illi anke d-**disa' sas-sbatax-il eccezzjoni** huma indirizzati f'dan is-sens, fejn qed jigi sostnut, li l-Bank rikorrent ma jistax jippretendi li ghadu proprjetarju tal-fond in kwistjoni, u qed jigi eccepit li skont l-**artikolu 2077 tal-Kap 16**, jimplika li jrid isir bejgh gdid. Id-disa' eccezzjoni titratta specifikatament il-kredituri ipotekarji ta' Tyre Services Limited. Dan kollu jesorbita mill-indagini skarna li ghandha taghmel din il-Qorti f'kaz ta' spoll, bhal ma hu l-kaz in ezami. Ghaldaqstant, **din il-Qorti ser tastjeni** milli **tikkunsidra l-ewwel sitt eccezzjonijiet u d-disa' sas-sbatax-il eccezzjoni** ghaliex dak hemmhekk eccepit jirrikjedi stharrig petitorju u/jew stharrig li mhuwiex rilevanti ghall-element ta' pussess f'din il-kawza. Bl-istess mod, **tastjeni milli tikkunsidra dak eccepit fl-ewwel sitt eccezzjonijiet** *stante*, li dak hemmhekk eccepit jirrikjedi indagini tal-konsegwenzi legali ta' Dok HSBC3, liema indagini ma tistax issir f'din il-vertenza. Ghall-istess motivi, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' **l-wiehed u ghoxrin eccezzjoni**. L-istharrig dwar lil min ghandu jappartjeni l-immobbli huwa stharrig li *se mai* jista' jaghti lok ghal proceduri separati, izda certament mhuwiex mertu tal-vertenza in dizamina.

Illi dwar l-elemenet tal-pussess, kif ribadit fil-gurisprudenza nostrana, l-azzjoni ta' spoll hija immirata sabiex tipprotegi l-pussess ossia "*un possesso di fatto*" – "*ta' liema xorta jkun*", fejn mhuwiex lanqas necessarju li dan il-pussess kien ghal tul ta' zmien, ghaliex anke pussess momentarju huwa sufficjenti.

Illi meta l-gudikant ghandu quddiemu verzjonijiet kompletament divergenti ghal xulxin huwa ghandu jara fl-ewwel lok liema minn dawk l-istess verzjonijet jinsabu korroborati b'xhieda jew dokumenti relattivi u wkoll liema wahda minn tali verzjonijiet hija l-aktar verosimili.

Illi dan ma jfissirx li kull parti li qed tallega ma jibqalhiex l-oneru li tipprova l-allegazzjonijiet taghha minnha vantati u skont il-ligi, izda tali forma ta' korroborazzjoni u verosimiljanza jikkumplimentaw ir-regoli ta' oneru tal-prova tant li jista' jinghad li dik il-verzjoni li tigi kkunsidrata bhala verosimili u ikkorroborata tkun issodisfat l-oneru tal-provi taghha. Illi dwar il-verosimiljanza qed jigi wkoll konfermat dak li gie ritenut fil-gurisprudenza nostrali li l-verosimiljanza hija wkoll forma ta' korroborazzjoni.

Illi mill-apprezzament tal-provi, l-Qorti tibda biex tikkonstata li m'ghandha l-ebda dubbju li l-Bank kellu u zamm il-pussess tal-fond in mertu minn meta akkwistah b'subbasta fl-24 ta' Mejju 2005 sakemm inbidlet is-serratura fis-17 ta' Gunju 2015. Ikkonsidrat li in segwitu ghas-subbasta numru 136/2004 tal-24 ta' Mejju 2005, irrizulta li l-Bank gie adgudikat l-imsemmi fond. F'dan il-kwadru ta' fatti din il-Qorti tqies li x-xhieda ta' John Heywood hija attendibbli, fis-sens li kellu c-cavetta wahda ghal-*lock* tal-bieb tal-genb li ppermettietlu access ghax-*showoom.* Hija wkoll soddisfatta li gie ppruvat li l-Bank kompla jippossjedi ininterrottament anke wara li pprezenta n-nota datata l-20 ta' Dicembru 2006 a tenur tal-**artikolu 2071 tal-Kodici Civili** (HSBC3 a fol 35) sal-ewwel incident li sehh f' Mejju 2015.

Ghandu jinghad, difatti, li l-pussess fattwali tal-Bank mhuwiex qed jigi kkontestat. Li qed jigi kkontestat mill-intimati huwa l-pussess legali u l-pussess esklussiv *stante* n-nota ta' rilaxx esebit in atti. Din il-Qorti gja esprimiet ruhha *ante* li l-indagni odjerna tirrigwarda pussess fattwali u sahansitra anke l-mera detenzjoni hija bizzejjed biex tiggustifika t-talba ghar-reintegrazzjoni maghmula bl-azzjoni odjerna.

Hawnhekk il-Qorti taghti rilevanza ghas-segwenti fatti u konsiderazzjonijiet li jikkoroboraw it-tezi tal-Bank u x-xhieda tal-*Property Manager* John Heywood u tqieshom verosimili:

1. Id-dokument iffirmat fis-sena 2004 li permezz tieghu s-socjeta` intimata ddikjarat li ivvakat il-fond (fol 115);

2. Li diversi snin wara li saret ic-cessjoni mill-Bank (fol 35) gie iffirmat dokument ghat-trasferiment tas-servizzi tad-dawl u ilma minn Joseph Scicluna favur il-Bank datat l-4 ta' Mejju 2012(fol 38). Ghall-Qorti dan il-fatt wahdu jikkorrobora t-tezi tal-Bank li kellu pussess esklussiv *stante* li mhuwiex verosimili li persuna tassumi r-responsabbilita ghall-kontijiet tad-dawl u ilma jekk persuni ohra jistghu jaccedu ghall-fond liberament;

3. L-ittra lill-Pulizija datata l-14 ta' Mejju 2016 (fol 59) fejn *a tempo vergine,* John Heywood informa lill-Pulizija li "*The property was locked with a chain and padlock until very recently;"*

4. Gie affermat minn John Heywood bhala *Property Manager* tal-Bank, li kien izur il-fond regolarment wahdu jew flimkien ma'

estate agents u kellu access liberu, l-ahhar data fit-8 ta' Mejju 2015.

Riferibbilment ghad-dokument ossia ftehim esebit a fol 115 tal-process juri li l-intimati Tyre Services Limited, Joseph u Carmen konjugi Scicluna u Matthew Scicluna, iddikjaraw u obbligaw ruhhom *inter alia :*

"It has vacated the whole complex above described and that the complex is presently vacant."

"*It will not allow any person to occupy the premises under any title whatsoever until such time as the company has settled all outstanding liabilities with the Bank to the satisfaction of the Bank or until such time as the property is sold under the authority of the court."*

"All the members of the Family Scicluna declare that:

1. They have no rights of tenancy or otherwise over the above complex.

2. They will not attempt to acquire any tenancy or other right or to occupy the premises."

Din l-iskrittura hija datata l-24 ta' Settembru 2004 u ghalhekk hija antecedenti ghas-subbasta. Fl-istess data l-intimati rcevew hlas ta' hamsin elf lira Maltija (Lm50,000) mill-Bank.

Illi mhuwiex il-mertu ta' din il-kawza biex il-Qorti tidhol f'apprezzament dwar x'kien ir-retroxxena u l-motiv ghal dan il-ftehim. Madanakollu ghal dak li jirrigwarda l-kawza odjerna, din l-iskrittura, li ma gietx ikkontestata la fil-kontenut u lanqas fil-forma taghha, anzi l-firem gew ikkonfermati, turi li s-socjeta' intimata u l-firmatarji identifikati bhala "Familja Scicluna" iddikjaraw li vvakaw il-kumpless ta' bini in mertu. Konsegwentement jirrizulta minn dan id-dokument li kienu huma li rrilaxxjaw il-pussess *de facto* tal-kumpless ta' bini. Dan marbut mal-fatt li tnejn mit-tliet bibien gew imbarrati filwaqt l, skont ir-rapprezentant tal-Bank, it-tielet wiehed kien marbut b' katina u katnazz, iddajjef ferm il-verzjoni tal-intimati.

Il-kontestazzjoni probatorja, fil-fehma tal-Qorti, hija dwar l-access ghall-bieb tal-genb. John Heywood jeskludi li l-intimati sertghu jidhlu liberament fil-bini qabel ma biddlu il-*barrel vault* tal-bieb tal-genb fl-ewwel incident tal-15 ta' Mejju 2015 meta tnehha l-katnazz. L-intimati kollha jikkonfermaw li minn dejjem zammew ic-cwievet ghall-bini u qatt ma gew mitluba jghadduhom lill-Bank. Jghidu li kien in segwitu ghall-azzjoni li ha l-Bank f'Mejju meta biddel is-serratura li huma imbaghad biddlu s-serratura ghaliex gew impeduti milli jaccedu ghall-fond. Dwar il-katnazz li jsemmi John Heywood, meta l-Qorti accediet fuq il-post rat biss manilja wahda. John Heywood kien xehed bil-gurament u indika bi vlegga fejn kien hemm pum iehor (fol 152) li madwara ddawret il-katina bil-katnazz.

Il-Qorti kkonfrontata b'dawn il-verzjonijiet divergenti, issib li hija l-aktar verosimili t-tezi tal-Bank li jaghmel it-tiskir malli jakkwista b'subbasta. M'ghandu l-ebda raguni jitlob ic-cwievet mid-debitur

gjaladarba ser isakkar bil-katnazz, u imbarra bibien . Il-verzjoni tal-intimati li zammew ic-cwievet ma teskludix dak li qed jghid il-Bank tenut kont li Joseph Scicluna (Jnr) stess xehed li l-Bank kien imbarra zewg bibien minn tlieta.

Illi l-Qorti ghalhekk fehmet li mit-tliet bibien li jaghtu access ghall-bini, tnejn gew imbarrati u l-access thalla mill-bieb tal-genb li, izda, kien marbut b'katina u b'katnazz. Ghalkemm jista' jkun li l-intimati zammew ic-cwievet, ma setghux jidhlu minnhabba t-tiskir li ghamel il-Bank.

Ma jirrizultax mill-provi li s-serraturi taz-zewg bibien l-ohra inbiddlu u ghalhekk huwa verosimili li c-cwievet tal-intimati ghal dawn il-bibien baqghu idonei biex jifthu il-bibien li kieku ma kienux imbarrati. Effettivament din il-Qorti kkonstatat fl-access li c-cwievet tal-intimati daru fis-serraturi tal-parti ta' fuq taz-zewg bibien imsemmija. Huwa minnu li c-cavetta taghhom daret ukoll fil-bieb tal-genb izda dan semplicement jikkonferma l-fatt li huma kienu biddlu s-serratura ta' dan il-bieb altrimenti c-cavetta taghhom ma kienx jiftah il-bieb. Hija c-cavetta tal-Bank li ma tistax tiftah izjed dan il-bieb tal-genb.

Konsegwentement issib li x-xhieda ta' John Heywood, sorretta bid-dokumenti u bl-osservazzjonijiet fuq spjegati, tipprova sufficjentement sal-grad rikjest mil-ligi l-element tal-pussess.

Riferibbilment ghat-tieni element ta’ *spoliatum fuisse*, jirrizulta li l-Bank kellu l-pussess tal-fond ghall-bosta snin. Joseph Scicluna, iben il-konjugi Scicluna, ammetta fil-proceduri kriminali li huma parti minn dawn l-atti, li kien biddel is-serratura

fis-17 ta' Gunju 2015 billi qala' l-*lock* u ghamel *lock* iehor. Madanakollu baqa' jsostni li biddel il-*lock* ghaliex sab li l-Bank kien l-ewwel biddel il-*lock* f'Mejju 2015. Din il-Qorti m'ghandhiex dubju li dan sar minghajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tal-Bank. Anzi ir-rapprezentanti tal-Bank kellhom jirrikorru darbtejn ghall-assistenza tal-Pulizija biex jakkompanjaw lill-haddiema taghhom wara li sabu lil xi membri tal-familja Scicluna gewwa il-fond, fl-ewwel incident, u sabu il-*lock* mibdul fit-tieni incident. It-tibdil tal-*lock* jirrizulta mill-atti li sar minn Joseph Scicluna (Jnr).

Ghaldaqstant tqies li dan l-element huwa wkoll ippruvat.

Illi l-kawza odjerna giet intavolata fl-14 ta' Awwissu 2015 meta s-serratura inbidlet fis-17 ta' Gunju 2015. Kwindi anke it-tielet element huwa ppruvat.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-addebitu tal-azzjoni lill-intimati jew uhud minnhom, jirrizulta mill-atti li kien Joseph Scicluna (Jnr) li biddel is-serratura. John Heywood xehed li meta acceda fuq il-post fl-ewwel okkazzjoni ra tnejn mill-familja Scicluna gewwa, li kienu ulied Joseph Scicluna. Joseph Scicluna (Jnr) kien ukoll Direttur tal-kumpanija. Inoltre, jirrisulta mix-xhiedha li l-intimati kollha qed jivvantaw xi forma ta' pussess fuq il-fond.

Inoltre ghal dak li jirrigwarda s-socjeta' intimata li qed tivvanta titolu ta' proprjeta' fuq il-fond, jehtieg li l-kundanna tal-ispurgar issir ukoll fil-konfront taghha billi r-ripristinar ghandu jsir minn dawk il-persuni (anke guridici) li jivvantaw xi titolu fuq il-proprjeta`.

Illi ghalhekk ser issib li t-talbiet ghandhom jintlaqghu fil-konfront tas-socjeta' intimata ,ta' Joseph Scicluna (Jnr) bhala l-ezekutur tal-att spoljattiv u tal-intimati l-ohra stante l-htiega li s-sentenza tigi ezegwita u taghmel stat anke fil-konfront taghhom.

Bhala konkluzjoni, *in vista* ta' dak kollu premess, din il-Qorti hija sodisfatta li jikkonkorru t-tlett elementi kostituttivi ta' din l-azzjoni kontra l-intimati imsemmija u l-azzjoni timmerita li tigi akkolta kontrihom.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi** billi tiddisponi mill-eccezzjonijiet kif spjegat billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet sollevati, tilqa' t-talbiet tar-rikorrent fil-konfront tar-rimanenti intimati u cioe`:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-agir tal-intimati jikkostitwixxi spoll fil-konfront tal-Bank rikorrent *ai termini* tal-Artikoli 535 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien perentorju ta' xahar millum ispurgaw l-ispoll imsemmi billi jirrintegraw lill-Bank fil-pussess tad-drittijiet pjeni tieghu bir-restituzzjoni tal-access tieghu ghall-istess fond u billi jhallu lill-bank rikorrenti access liberu u hieles kif kellu qabel ma gie kommess l-ispoll;

3. Tilqa' t-tielet talba billi fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-intimati tawtorizza lill-Bank rikorrent sabiex huwa stess jiehu dawk il-mizuri kollha u/jew jezegwixxi dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jiehu lura l-access ghall-fond *de quo*, u tinnomina lill-Perit Stephanie Cassar sabiex tissorvelja x-xoghol kollox a spejjez tal-intimati.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati solidalment bejniethom.

Moqrija.

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

Josette Demicoli
Deputat Registratur
31 ta' Mejju 2018