QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Jannar, 2019

Numru 4

Citazzjoni numru 861/04 LSO

Teresa Bonnici

v.

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

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet fuq imsemmija fid-19 ta' Novembru, 2013, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, iddeċidiet hekk:

> "*billi fil-waqt li* ***tiċħad*** *l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta in kwantu li huma nkompatibbli ma' din is-sentenza u,* ***tilqa'*** *it-talba tal-attriċi limitatament u fis-sens li : -*

*"**1.** **Tiddikjara** li d-Digriet mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Marzu 2002 fl-atti tas-subbasta bin-numru 103/99 immobbli fl-ismijiet "**HSBC Bank Malta plc ġja Mid Med Bank Ltd. v. Joseph u Teresa Konjuġi Bonniċi**" li permezz tal-istess ġiet milqugħa t-talba tal-Bank Eżekutant f'dawk il-proċeduri, biex tiġi approvata l-kompensazzjoni minnu magħmula b'Ċedola ta' kompensazzjoni, liema rikors u ċedola ġew it-tnejn ippreżentati fit-12 ta' April 2000, huwa null u mingħajr effett, peress li l-attriċi ma ġietx notifikata bir-rikors u biċ-Ċedola msemmija, u dan bi ksur tal-artikolu **338(1) tal-Kap.12** tal-Liġijiet ta' Malta; u **tiċħad it-talbiet attriċi** in kwantu li din il-Qorti **qed tikkonferma l-validità** għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi tal-liberazzjoni tal-fondi imsemmija fiċ-ċitazzjoni favur il-Bank konvenut fil-11 ta' April 2000 u l-validità tar-rikors għall-approvazzjoni tal-kompensazzjoni u taċ-Ċedola ta' kompensazzjoni imsemmija ppreżentati fit-12 ta' April 2000 u l-validità tal-atti kollha l-oħra tas-subbasta msemmija numru 103/99.*

"*Minħabba n-natura legali tal-punti sollevati, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet*";

2. Dik il-Qorti waslet għall-imsemmija deċiżjoni wara li għamlet il-kunsiderazzjonijiet li ġejjin:

"*Permezz tal-kawża odjerna, l-attriċi qed timpunja l-validità tal-att ta' liberazzjoni tal-fondi msemmija fiċ-ċitazzjoni wara bejgħ bl-irkant taħt l-awtorità tal-Qorti, kif ukoll tal-atti kollha l-oħra tas-subbasta numru 103/99 a favur il-Bank konvenut, u dan peress li hi ma kenitx ġiet debitament notifikata bir-rikors tas-27 ta' Settembru 1999 li bih intalab il-bejgħ bl-irkant tal-fondi msemmija u bid-digriet relattiv tas-6 ta' Ottubru 1999, u bir-rikors bit-talba tal-bank sabiex joffri animo compensandi u d-digriet relattiv. Hi ssostni li dan kollu seħħ bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-**Artikoli 306(2)** u **338(1) tal-Kap.12** tal-Liġijiet ta' Malta.*

*"Il-Bank konvenut laqa' għal dawn it-talbiet billi qal li ċ-ċitazzjoni odjerna hija frivola u vessatorja u saret biss b'rejazzjoni għall-kawża introdotta fl-ismijiet inversi (Ċ**itazz. 249/2004 LSO**) pendenti quddiem din il-Qorti. Kontrarjament għal dak allegat mill-attrici, hi kienet ġiet notifikata b'diversi atti tas-subbasta elenkati fin-nota tal-eċċezzjonijiet tal-Bank u għalhekk kienet konsapevoli b'dak li kien qiegħed isir u kellha kull opportunità a tempo vergine li tipprotesta ruħha u tikkontesta s-subbasta in kwistjoni bil-mezzi kollha legali għad-dispożizzjoni tagħha qabel ma saret il-liberazzjoni.*

"Il-fatti li taw lok għal dan il-każ fil-qosor huma s-segwenti:
"Fil-11 ta' April 2000 il-fond numru 20, fi Triq il-Parroċċa, kantuniera ma' Triq Kurat Schembri, Mosta flimkien ma' żewġ garaxxijiet imniffda ma' xulxin u sottostanti għal fond imsemmi, enumerati 20/21 fi Triq Kurat Schembri Mosta, ġew liberati favur l-HSBC Bank Malta p.l.c. wara bejgħ bl-irkant.

"Ir-rikorrenti tgħid li ma ġietx notifikata bis-segwenti atti:

"- Ir-rikors tas-27 ta' Settembru 1999 li bih intalab il-bejgħ bl-irkant tal-fondi msemmija u bid-digriet relattiv tas-6 ta' Ottubru 1999 mogħti fl-atti tas-subbasta 103/99;

"- Ir-rikors bit-talba tal-bank sabiex joffri animo compensandi u d-digriet relattiv.

*"**<u>Provi Prodotti</u>***

*"**Dokumenti esebiti mill-Bank konvenut:***

*"**Dok. B1 u B2**[1] **-** kopja fotostatika tad-Digriet tas-6 ta' Ottubru 1999 u n-notifika.*

"Minn dan id-digriet jirriżulta li l-Qorti ffissat l-1 ta' Frar 2000 fid-9.00 am għall-bejgħ bl-irkant tal-fondi mertu ta' din il-kawża. Id-digriet jagħmel riferenza għall-valutazzjoni tal-Perit AIĊ Richard Aquilina tal-1 ta' Ġunju 1999.

"Jirriżulta minn **Dok. B2** *li Teresa Bonniċi ġiet notifikata b'dan id-Digriet fil-11 ta' Novembru 1999 billi l-kopja tagħha u ta' żewġha ġew it-tnejn imħollija f'idejha "personalment." Hi ġiet notifikata bid-digriet biss imma mhux bir-rikors tas-27 ta' Settembru 1999.*

*"**Dok. C**[2] **-** Avviż ippubblikat fil-Gażżetta tal-Gvern tas-26 ta' Novembru 1999 b'tagħrif dwar is-subbasta appuntata għall-1 ta' Frar 2000.*

*"**Dok. D1 u D2** [3] **-** Kopja ta' nota u tal-estratt ippubblikat fil-gażżetta lokali The Times of Malta fil-ħarġa tas-17 ta' Diċembru 1999 b'tagħrif dwar is-subbasta fid-data appuntata tal-1 ta' Frar 2000.*

*"**Dok. E1 u E2**[4] **-** Kopja ta' nota u tal-estratt ippubblikat fil-gażżetta lokali The Times of Malta fil-ħarġa tal-10 ta' Marzu 2000 b'tagħrif dwar is-subbasta fit-tieni data appuntata għall-11 ta' April 2000 wara l-ksur tal-kwindena.*

---
[1] Esebiti a fol.22 u 23 tal-proċess.
[2] Esebit a fol. 24 tal-proċess.
[3] Esebit a fol. 25-26 tal-proċess.
[4] Esebiti a fol. 27-28 tal-proċess.

*“**Dok. F1 u F2**[5] **-** Kopja tad-Digriet tas-17 ta' Frar 2000 tal-bejgħ bl-irkant mogħti wara ksur tal-kwindena, li bih il-Qorti ordnat it-tieni appuntament għall-bejgħ bl-irkant għall-11 ta' April 2000 u d-debita notifika lil Joseph Bonniċi u lil Teresa Bonniċi bil-posta reġistrata.*

*“Ġiet esebita kopja legali tal-atti tas-subbasta numru 103/99 Immobbli fl-ismijiet "**Mid Med Bank plc v Joseph Bonnici et"** (a fol. 32 sa 119 tal-proċess).*

Omissis

*“**<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT</u>***

“Illi qabel xejn il-Qorti tirrileva li ġew introdotti ammendi komprensivi fis-Subtitlu li jirregola s-subbasti fil-mori ta' dawn il-proċeduri iżda l-Qorti applikat id-dispożizzjonijiet li kienu viġenti fiż-żmien tas-subbasta in kwistjoni.

“Bil-każ odjern, l-attriċi qed timpunja l-validità tal-liberazzjoni ta' beni favur il-kreditur tagħha in segwitu għall-proċeduri ta' subbasta minħabba nuqqas ta' notifika ta' żewġ rikorsi u tad-digrieti relattivi, ċioe':-

“a) ir-rikors promotur li jressaq it-talba għall-bejgħ in subbasta u jagħti bidu għall-proċess ta' bejgħ bl-irkant u d-digriet relattiv;

“b) ir-rikors li bih l-Bank offra li jakkwista animo compensandi u d-digriet relattiv.

*“L-attriċi tiċċita l-**artikolu 306(2) u l-artikolu 338(1) tal-Kap 12** in sostenn tat-teżi tagħha.*

*“**<u>a) Notifika tat-Talba għall-Bejgħ bl-Irkant</u>***

*“**L-Artikolu 306(2) tal-Kap.12** qabel l-ammendi estensivi li seħħew reċentement kien jiddisponi li :-*

> *"Id-digriet għandu jiġi notifikat lid-debitur, u, fil-każ ta' bejgħ ta' immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqda ma' immobbli, id-digriet, wara avviż bil-miktub li jingħata mir-reġistratur lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa mid-data ta' l-istess digriet, għandu jitniżżel fi ktieb miżmum għaldaqshekk fir-Reġistru Pubbliku, bid-data ta' l-iskrizzjoni."*

*“Bl-**artikolu 306(2)** il-liġi titlob biss in-notifika lid-debitur tad-digriet u mhux ukoll tar-rikors għall-bejgħ bl-irkant. Mill-atti*

[5] Esebiti a fol. 29-30 tal-proċess.

proċesswali jirriżulta li Teresa Bonniċi ġiet notifikata personalment bid-Digriet tas-6 ta' Ottubru 1999 li ffissa l-ewwel appuntament tal-bejgħ bl-irkant (riferta a fol. 87). F'riferta separata hemm miktub li Joseph Bonniċi ġie hekk notifikat fl-istess ġurnata billi kopja tad-digriet tħalliet f'idejn l-istess Teresa Bonniċi personalment.

"Illi għalhekk jirriżulta manifest li l-attriċi kienet taf li kienu ġew istitwiti l-proċeduri tas-subbasta fir-rigward tal-beni tagħha u ta' żewġha deskritti fid-digriet qabel ma sar il-bejgħ u kienet ġiet notifikata regolarment b'dan id-digriet skont l-artikolu 306(2) tal-Kap 16.

"Hi sostniet li kienet tafda f'idejn żewġha, u kienet tgħaddilu l-ittri li kienet tirċievi, anke dawk provenjenti mill-Qorti. Ma kenitx tiftaħhom u bħala konsegwenza ta' dan, saret taf biss bil-liberaliżżazzjoni favur il-Bank waqt laqgħa li seħħet wara li kien ġie nieqes żewġha.

"Din il-Qorti tinnota li fuq dan il-punt kruċjali, l-attriċi ma kienet xejn ċara għaliex in kontro-eżami ammettiet li kienet tiftaħ l-ittri indirizzati lilha u kkonfermat li kienet fetħet l-ittri esebiti bħala ***Dokumenti B1 u B2****, li jirreferu għad-digriet tal-appuntament tal-bejgħ bl-irkant. Il-Qorti tqies li kienet inkonsistenti u ftit kredibbli fix-xhieda tagħha. Sussegwentement in ri-eżami, biddlet il-verżjoni u qalet li "ġieli kienet tiftaħ l-ittri u ġieli le", u li "qatt ma rat id-dokumenti msemmija."*

"Iżda apparti kwistjoni ta' kredibbiltà u verosimiljanza, jekk hu minnu li l-attriċi ma kenitx taf bil-bejgħ tad-dar, dan żgur ma kienx dovut għal xi nuqqas proċesswali fl-atti tas-subbasta. Kienet l-għażla tagħha li baqgħet passiva u ma għamlet xejn, minkejja n-notifika tad-Digriet tal-appuntament tal-bejgħ bl-irkant. Persuna prudenti li tirċievi dokumenti mill-Qorti tinjorahom a riskju tagħha. Jirriżulta difatti li l-attriċi kienet ġja midħla tal-proċeduri legali peress li kienet iffirmat kuntratti ta' kostituzzjoni ta' debitu u kienet anke għaddiet minn proċeduri għall-bejgħ bl-irkant ta' oġġetti mobbli li ttieħdu mid-dar residenzjali tagħha u ta' żewġha.

"Inoltre jirriżulta wkoll li ġiet notifikata bit-tieni avviż għall-bejgħ[6] għalkemm dan m'huwiex imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, kif ukoll b'rikors ippreżentat mill-Bank of Valletta sabiex joffri animo compensandi fl-atti tal-istess subbasta.[7] Hi xorta għażlet li ma tagħmel xejn biex ssegwi dawn il-proċeduri u tikkawtela l-interessi tagħha iżda ta' dan il-bank kreditur żgur ma jistax jitqies responsabbli.

[6] Riferta a fol. 62 tal-process.
[7] Riferta a fol. 76 tal-process.

"Il-Qorti tqies li l-attriċi, fil-vesti tagħha ta' debitriċi f'isimha proprju, kienet responsabbli għall-konsegwenzi tal-azzjonijiet tagħha. Ingħatat kull oportunità li ssegwi l-proċeduri ġjaladarba ġiet notifikata bl-ewwel digriet, ħaġa li ma għamlitx. Din it-traskuraġni ma tistax tiġi premjata. Anzi hija d-diliġenza u l-viġilanza li għandhom jiġu premjati fuq l-iskorta tal-massima legali "vigilantibus jura prosunt."

"Jirriżulta għalhekk infondat fil-fatt u fid-dritt it-talba tal-attrici kif ibbażata fuq n-nuqqas tan-notifika tad-Digriet tas-6 ta' Ottubru 1999. L-attriċi ġiet notifikata validament.

*"**<u>b) Notifika tat-Talba għall-Offerta Animo Compensandi</u>***

"Skont it-talba kif magħmula fiċ-ċitazzjoni, l-attriċi qed titlob dikjarazzjoni ta' nullità tal-liberazzjoni tal-fond peress li ma ġietx debitament notifikata "bir-rikors bit-talba tal-bank attur fl-atti tal-istess subbasta sabiex joffri animo compensandi u d-digriet relattiv" u tiċċita l-artikolu 338(1) tal-Kap.12 b'żieda mal-artikolu 306(2) fuq riferit.

*"Il-Qorti issa ser teżamina it-tieni lanjanza tal-attriċi bbażata fuq l-**artikolu 338(1)** tal-Kap. 12. Dan l-artikolu* [*recte: kien*] *jgħid:-*

> *"(1) It-talba għall-approvazzjoni tat-tpaċija msemmija għandha ssir b'rikors, u dan għandu jiġi notifikat lid-debitur u lil dawk li jkunu għamlu oppożizzjoni, jew li b'talba tagħhom ikunu saru mandati ta' qbid jew ta' sekwestru jew ta' impediment ta' safar, kif imsemmi fl-artikolu 335."*

"Hawnhekk il-Qorti tosserva konflitt bejn it-talba li tirreferi għar-rikors tal-kreditur għall-permess li joffri animo compensandi u l-artikolu 338 ċitat mill-attriċi.

*"**L-artikolu 338 (1)** ma jirregolax it-talba għall-permess li wieħed <u>joffri animo compensandi</u> imma għal talba <u>għall-approvazzjoni tat-tpaċija.</u> Dawn iż-żewġ talbiet huma distinti u jokkorru f'żewġ stadji separati tal-proċeduri tas-subbasta.*

"Difatti l-Bank talab il-permess li joffri animo compensandi b'żewġ rikorsi rispettivament fl-14 ta' Ottubru 1999 (a fol 89) u fit-3 ta' April 2000 (a fol. 63 tal-proċess). B'digrieti relattivi l-Qorti laqgħet it-talba u ordnat in-notifika lill-partijiet interessati tad-Digriet.

"Jirriżulta iżda li dawn ir-rikorsi u d-digrieti ma ġewx notifikati lill-attriċi. Dan ġie konċess mill-P.L. Adrian Borg, għall-Bank konvenut.

*"Din it-talba mhix regolata bl-artikolu **338(1)** imma bl-**art. 333(1) tal-Kap.12.** Dan is-sub-artikolu ma jordnax in-notifika tad-debitur ad validitatem iżda **l-artikolu 335** jgħid li "Kull min għandu interess jista' jagħmel oppożizzjoni kontra t-talba għall-permess ta' offerta 'animo compensandi'." Huwa ovvju li l-attrici kellha interess u setgħet topponi għat-talba jekk riedet, iżda għażlet li ma tagħmel xejn minkejja li rċeviet in-notifika tas-subbasta, kif, del resto, ammettiet hi stess li ħalliet kollox f'idejn żewġha.*

"Għalhekk it-talba attriċi, in kwantu li tirreferi għar-rikors tal-Bank għall-permess li joffri animo compensandi mhix ġustifikata skont il-Liġi.

*"L-attriċi, iżda qed tagħmel riferenza għall-**Artikolu 338(1)** tal-Kap 12. Dan l-artikolu jirregola t-talba għall-approvazzjoni tat-tpaċija.*

"Jirriżulta inekwivokalment li l-atti li segwew il-liberazzjoni fil-11 ta' April 2000 konsistenti fit-talba għall-approvazzjoni tat-tpaċija magħmula fit-12 ta' April 2000 u ċ-ċedola ta' Kumpensazzjoni ppreżentata kontestwalment mat-talba, <u>ma ġewx notifikati lill-attriċi</u>. Kreditur ieħor tagħha, il-Bank of Valletta p.l.c. ressaq l-oppożizzjoni tiegħu u l-vertenza bejn il-kredituri ġiet eventwalment riżolta bl-approvazzjoni mitluba li ngħatat b'Digriet tal-21 ta' Marzu 2002 (a fol. 33 tal-proċess). Mill-atti jidher sew li l-attriċi ma kienet notifikata b'ebda talba, risposta, u replika intavolati mill-Bank konvenut u mill-Bank of Valletta plc u bid-digrieti relattivi mit-12 ta' April 2000 'l hemm.

*"L-attriċi ssostni **li l-artikolu 338** jirrikjedi n-notifika tad-debitur ad validitatem. Jekk it-talba attriċi għandha tiġi milqugħa d-Digriet tal-approvazzjoni tat-tpaċija għandu jitqies li hu null.*
***"**Huwa minnu li d-dispożizzjoni ta' proċedura huma bħala regola kogenti fis-sens li huma ta' ordni pubbliku. Pero' hu veru li mhux ir-regoli kollha ta' proċedura huma ta' l-istess portata u rilevanza. Mhux kull vjolazzjoni timporta n-nullità ta' l-att li r-regola vvjolata tkun maħsuba li tigverna. (**Ara App.Ċiv. "Salvino Busuttil -v- Agostino Baldacchino" -** deċ. fit-28 ta' Jannar 1998).*

"Bħala punt ta' prinċipju jingħad li n-nullità ta' atti ġudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi imposta biss meta n-nuqqas - formali u sostanzjali - fl-att ma jistax jiġi assolutament ittollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali.

*"Minn qari tal-**artikolu 338(1)** ma hemmx dubju li n-notifika tad-debitur bir-rikors għall-approvazzjoni hija meħtiega tassattivament. Il-Qorti ma tistax tittollera li jsiru proċeduri ġudizzjarji minghajr ma jkun osservat id-dritt għas-smigħ xieraq u għandha obbligu li teżamina l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu għall-każ in eżami. Dan ma ġiex konċess lill-attriċi fil-fażi*

sussegwenti għal-liberazzjoni tal-proprjetà. Il-Liġi stess ma tipprovdix x'għandu jsir biex tali nuqqas jiġi ssanat. Kulħadd, inkluż id-debitur, għandu d-dritt li jopponi għat-talba għall-approvazzjoni u f'tali każ, il-kreditur/xerrej ikollu jipproċedi b'kawża. Għalhekk dan in-nuqqas ma jistax jiġi sanat mod ieħor kif jitlob l-artikolu 789 tal-Kap.12.

“Hija ċara li l-leġislatur qed jitlob in-notifika tat-talba għall-approvazzjoni tat-tpaċija minkejja li d-debitur ikun ġja ġie notifikat bl-atti tas-subbasta anteċedenti għal-liberazzjoni tal-fondi subbastati. Altrimenti ma kien ikun hemm ebda raġuni loġika sabiex il-leġislatur jirrikjedi n-notifika tad-debitur f'dan l-istadju aħħari tal-proċeduri tas-subbasta.

“Hawnhekk il-Qorti tosserva li l-attriċi ma tat l-ebda raġuni għaliex il-Bank ma kellux jingħata l-approvazzjoni mistħoqqa għat-tpaċija. Lanqas jirriżulta li hi qed tikkontesta l-prijorità jew privileġġ vantat mill-Bank bħala kreditur tagħha u wisq inqas qed tikkontesta l-valur mogħti lill-beni immobbli mill-perit nominat fl-atti tas-subbasta, u l-offerta finali aġġudikata favur il-Bank. Difatti ma ressqet ebda kontestazzjoni li timmilita fis-sustanza tagħha kontra it-talba magħmula mill-Bank li joffri animo compensandi u saħansitra biex jottjeni l-approvazzjoni tat-tpaċija.

“Iżda m’huwiex il-kompitu ta' din il-Qorti biex tqis jekk l-attriċi għandha raġunijiet validi biex topponi għat-talba imsemmija jekk il-proċedura segwita hija karpita b'nullità. Din l-oppożizzjoni, semmai, għandha tiġi indirizzata fil-proċeduri appoziti li jkollhom jiġu stitwiti sabiex tiġi ssanata n-nullità.

*“Ikkonsidrat li l-kunsinna tal-beni immobbli ssir ipso jure "bil-liberazzjoni finali u bid-depożitu tal-prezz fil-Qorti <u>jew bl-approvazzjoni tat-tpaċija</u>." (**Art 331(1) (**sottolinear tal-Qorti) u dan ġie nterpretat mill-Qrati tagħna fis-sens li t-trasferiment tal-proprjetà lix-xerrej jitqies li jsir taħt kondizzjoni sospensiva "quante volte cioe’ il liberatario avra' depositato entro il termine legale il prezzo offerto, ovvero in caso di compensazione, qualora avra' presentato la relativa cedola ed avra' ottenuto l'approvazione della compensazione offerta" (**P.A.** 1 ta' Mejju 1875 "**Mifsud -v- Camilleri" - Vol VII 400 ċ**itat fil-ġabra ta' "Giurisprudenza sul Codice di Procedura Civile**" Gius. Cremona (**1935) (Vol.1) p.699).*

“Fil-każ odjern din l-approvazzjoni ngħatat, iżda jekk it-talba attriċi għandha tiġi sostnuta, id-digriet tal-approvazzjoni ngħata invalidament peress li l-attriċi ġiet imċaħħda mid-dritt tagħha għas-smigħ xieraq f'dan l-istadju aħħari tal-proċeduri.

“B'dan ma jfissirx li r-rikors u ċ-ċedola ta' Kompensazzjoni tal-Bank konvenut tat-12 ta' April 2000 huma fihom infushom nulli kif

m'humiex nulli l-atti li ġew ippreżentati wara l-oppożizzjoni tal-Bank of Valletta plc.

*"**L-Artikolu 789 tal-Kap 12** jelenka tassattivament ir-raġunijiet għan-nullità ta' atti ġudizzjarji u ma jirriżultax li dawn l-atti huma formalment jew sostantivament monki minn xi kweżit essenzjali għall-validità tagħhom.*

"In-nuqqas tan-notifika tar-rikors tat-12 ta' April 2000 lanqas ma jfisser li l-liberazzjoni tal-proprjetà immobbiljari favur il-Bank eżekutant hija nulla imma jfisser li l-kunsinna tal-proprjetà tal-beni immobbli għandha titqies sospiża sakemm it-talba għall-approvazzjoni tat-tpaċija tiġi notifikata lid-debitriċi.

*"**Ikkonsidrat għalhekk li** għar-raġunijiet fuq spjegati li l-liberazzjoni tal-fondi mertu ta' din il-kawża kif ukoll l-atti tas-subbasta 103/99 sal-bejgħ bl-irkant li seħħ fil-11 ta' April 2000 huma regolari u validi.*

*"**Ikkonsidrat ukoll** li r-rikors għall-approvazzjoni tat-tpaċija tat-12 ta' April 2000, iċ-ċedola ta' Kompensazzjoni tal-istess data, u l-atti li segwew huma ukoll validi.*

*"Madanakollu d-Digriet ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-atti tas-subbasta 103/1999 mogħti fil-21 ta' Marzu 2002 għall-approvazzjoni tat-tpaċija hija irritwali u nulla in kwantu li dan id-Digriet ingħata mingħajr ma ġew notifikati lill-attriċi, fil-vesti tagħha ta' debitriċi, l-atti tar-rikors u taċ-Ċedola tat-12 ta' April 2000 bi ksur tal-artikolu **338(1) tal-Kap.12** tal-Liġijiet ta' Malta. Tali irregolaritajiet provati kienu mhux biss ta' sostanza imma wkoll preġudizzjevoli tal-jeddijiet tagħha qua debitur*";

3. B'Rikors tal-Appell imressaq minnha fid-9 ta' Diċembru, 2013, l-attriċi talbet li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi, tħassarha u tirrevokaha safejn ċaħdet it-talbiet tagħha u għalhekk billi din il-Qorti tilqagħhom filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-kumpannija appellata; u billi tikkonfermaha safejn kienet laqgħet it-talba tagħha u sabet ma jiswewx id-degriet tal-21 ta' Marzu, 2002, li approva l-kompensazzjoni tal-istess appellata magħmula bis-saħħa taċ-Ċedola ta'

Tpaċija, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-kumpannija appellata;

4. Għal dak ir-Rikors, il-kumpannija appellata (minn issa 'l hemm imsejħa "HSBC") laqgħet b'Risposta tal-Appell li ressqet fit-30 ta' Diċembru 2013 u li biha u għar-raġunijet hemm imsemmija, qalet li s-sentenza li minnha sar appell hija legalment korretta, ġusta u jistħoqqilha tkun konfermata;

5. Semgħet it-trattazzjoni tal-appell mill-avukati tal-partijiet;

6. Rat l-atti kollha tal-kawża;

7. Ra d-degriet tagħha tas-16 ta' Ottubru, 2018, li bih ħalliet l-appell għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

8. Illi l-kwestjoni kollha li tat lok għal din il-vertenza tirrigwarda s-siwi ta' atti ta' bejgħ b'irkant taħt l-awtorità tal-Qorti minħabba li d-debitriċi (l-attriċi appellanti) ma kinitx laqgħet in-notifika ta' xi wħud mill-atti ta' dak il-bejgħ. Hija trid li, ladarba ġara hekk, il-bejgħ jitqies li ma jiswiex u li jitħassar kulma sar b'riżultat ta' dak in-nuqqas, fosthom li titħassar il-

liberazzjoni tal-immobbli li saret fil-11 ta' April, 2000. Il-fatti rilevanti tal-każ inġabru b'mod dettaljat mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata u ssemmew aktar 'il fuq;

9. L-azzjoni mressqa mill-appellata fiha talba waħda fis-sens li l-Qorti ntalbet issib li l-liberazzjoni msemmija, flimkien mal-atti kollha tal-bejgħ b'irkant, jitqiesu nulli u bla effett fil-liġi u dan għaliex hija tgħid li, bħala debitriċi ta' HSBC, ma kinitx ġiet notifikata u la bir-rikors (datat 27 ta' Settembru, 1999) li bih HSBC (li dak iż-żmien kien għadu jissejjaħ Mid-Med Bank p.l.c.) talab lill-Qorti tawtorizża l-bejgħ *sub hasta* tal-immobbli msemmi, u la bid-degriet (datat 6 ta' Ottubru, 1999) li bih il-Qorti kienet laqgħet dik it-talba, u lanqas bid-degrieti (datati, rispettivament, 25 ta' Ottubru, 1999, u 5 ta' April, 2000) li bihom il-Qorti laqgħet talba magħmula mill-istess HSBC b'rikorsi tagħha tad-19 ta' Ottubru, 1999, u fit-3 ta' April, 2000, sabiex titħalla toffri *animo compensandi* fl-irkant imsemmi. L-appellanti tgħid li lanqas ma kienet laqgħet in-notifika tar-rikors li sar minn HSBC fit-12 ta' April, 2000 (l-għada li seħħet il-liberazzjoni) biċ-Ċedola ta' Kompensazzjoni mehmuża miegħu u lanqas tad-degriet relattiv tat-13 ta' April, 2000;

10. Fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti sabet li l-appellata kienet laqgħet in-notifika tad-degriet tas-6 ta' Ottubru, 1999, imma baqgħet qatt ma laqgħet n-notifika tar-rikorsi u d-degrieti l-oħrajn, u dan minkejja li l-

Qorti kienet ordnat li jsir dan. Madankollu, l-ewwel Qorti qieset li, għalkemm l-appellanti ma kinitx laqgħet in-notifika tar-rikors biex HSBC joffri *animo compensandi*, dan ma jwassalx għan-nullità ta' dik il-fażi tal-bejgħ. Iżda sabet li n-nuqqas ta' notifika tar-rikors u tad-degriet relattiv għall-approvazzjoni tat-tpaċija kienu jwasslu għan-nullità, u b'hekk ħassret id-degriet tal-21 ta' Marzu, 2002, li kien approva t-tpaċija;

11. L-appellanti ma jidhirx li ressqet appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti sabet li kienet saret id-debita notifika lilha tar-rikors promotur (taħt l-artikolu 305 tal-Kap 12 fis-seħħ dak iż-żmien) li bih intalab il-bejgħ b'irkant taħt l-awtorità tal-Qorti. Għalhekk, fin-nuqqas, dak l-aspett tal-vertenza msemmija fiċ-Ċitazzjoni li biha nbdiet il-kawża għandu jitqies determinat b'ġudikat. Il-Qorti ma taqbilx ma' l-appellata meta tgħid li l-appellanti qagħdet għal dik il-parti tas-sentenza appellata li tirrigwarda l-permess li HSBC jitħalla joffri *animo compensandi*, u dan għaliex dan l-aspett tal-proċess tal-bejgħ b'irkant jimmanifesta ruħu b'mod prominenti fl-ewwel paragrafu tal-aggravji tagħha fir-Rikors tal-Appell. Dwar dan, din il-Qorti se tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha aktar 'il quddiem. Dan ifisser, li l-appell imressaq mill-appellanti jirrigwarda l-fażi tat-talba magħmula minn HSBC biex titħalla toffri *animo compensandi* u l-fażi tas-siwi tal-liberazzjoni tal-immobbli marbut mas-siwi tal-approvazzjoni tat-tpaċija;

12. L-appellanti tgħid li l-aggravji tagħha mis-sentenza appellata joħorġu b'mod ċar mill-mod kif l-ewwel Qorti qatgħet il-kawża u t-talba attriċi. Għalkemm fir-Rikors tal-Appell, donnu jidher li l-appellanti għandha erba' aggravji mill-imsemmija sentenza, huwa ċar li sostanzjalment għandha aggravju wieħed maqsum f'sensiela ta' argumenti lkoll marbutin fuq kwestjoni waħda – ladarba l-ewwel Qorti sabet ksur f'fażi partikolari tal-proċess tal-bejgħ bl-irkant, l-effett kellu jkun li jġib it-tħassir tal-proċess kollu. L-appellanti tgħid li n-nuqqas ta' siwi tad-degriet li approva t-tpaċija kellu tabilfors iġib ma jiswiex il-liberazzjoni, għaliex jekk it-tpaċija ma kinitx valida, ma jistax wieħed jgħid li l-prezz tħallas. Ladarba l-prezz ma setax jitħallas fiż-żmien li trid il-liġi (billi t-tpaċija ma saritx sew), dan iġib li l-liberazzjoni ma tgħoddx lanqas għaliex fejn il-prezz ma jitħallasx, il-ġid mibjugħ b'irkant ġudizzjarju ma jistax ikun liberat;

13. Min-naħa tagħha, HSBC tirribatti għal dawn l-argumenti billi tgħid li qari xieraq tas-sentenza appellata jfisser li kulma ordnat l-ewwel Qorti kien it-tħassir tad-degriet (tal-21 ta' Marzu, 2002) li bih approva t-tpaċija u li, f'dak ir-rigward, il-partijiet jerġgħu jitqiegħdu fl-*istatus quo ante* sa qabel ma ngħata dak id-degriet. Hija twarrab għal kollox l-argument tal-appellanti li t-tħassir ta' dak id-degriet iġib miegħu t-tħassir tal-proċess kollu tal-irkant ġudizzjarju, magħdud dak kollu li sar sewwa u b'ħarsien tal-liġi;

14. Il-Qorti jidhrilha li l-aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq. Jidher li, kemm mill-mod kif l-appellanti fasslet il-kawża u kif ukoll ittenni fit-tifsir tal-aggravju tagħha mis-sentenza appellata, hija tqis bħala ħaġa waħda l-approvazzjoni ta' HSBC li titħalla toffri *animo compensandi* u l-approvazzjoni tat-tpaċija tal-prezz wara li seħħet il-liberazzjoni. L-ewwel Qorti qalet sewwa li dawk iż-żewġ episodji jmisshom jingħarfu minn xulxin, jekk biss minħabba li tal-ewwel isseħħ qabel il-liberazzjoni, filwaqt li tat-tieni sseħħ wara dik il-liberazzjoni. Minbarra f'hekk, il-ħtiġijiet mitluba mil-liġi fis-seħħ fiż-żmien rilevanti għall-waħda u għall-oħra ma kinux l-istess, fis-sens li, fil-każ tal-permess biex kreditur joffri *animo compensandi* f'irkant ma kienx jitlob li d-debitur ikun tabilfors notifikat bit-talba taħt piena ta' nullità, filwaqt li fil-każ tal-approvazzjoni tat-tpaċija, il-liġi kienet titlob tassattivament dik in-notifika. Dan hu dak li l-ewwel Qorti sabet li kellu jkun it-tifsir u t-tħaddim xieraq tal-liġi, u kien għalhekk li sabet li l-ilment tal-appellanti dwar in-nuqqas ta' notifika tar-rikors ta' HSBC biex toffri *animo compensandi* ma kienx mistħoqq. Jekk allura ma jirriżulta li kien hemm l-ebda nuqqas ta' siwi fl-approvazzjoni tal-Qorti biex titħalla toffri *animo compensandi*, l-aggravju tal-appellanti jaqa' fix-xejn, safejn tgħid li l-prezz ma setax jitħallas fiż-żmien stabbilit mil-liġi. Dak l-argument ixxejnu hi stess fir-Rikors tal-Appell tagħha meta ssemmi d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 332 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

15. B'żieda ma' dan, ladarba l-ewwel Qorti – kif bix-xieraq għamlet – ma sabitx li r-rikors għall-approvazzjoni tat-tpaċija u ċ-Ċedola ta' Kompensazzjoni ma kinux tressqu bi ksur tal-liġi, il-parti dispożittiva tas-sentenza appellata tabilfors trid titqies li tgħodd biss għad-degriet. Fi kliem ieħor, u kif tajjeb issottometta l-għaref difensur ta' HSBC, sakemm jingħata d-degriet fuq rikors bħal dak, iż-żmien tal-"ħlas" tal-prezz ikun sospiż. Għalhekk, il-kwestjoni tas-sebat ijiem imsemmija mill-appellanti fl-appell tagħha ma hijiex mistħoqqa. Biżżejjed jingħad li, fil-każ tal-lum, id-degriet li l-attriċi appellanti trid timpunja ngħata qrib sentejn wara d-data tal-liberazzjoni u dan minħabba l-oppożizzjoni li tqajmet kontra t-talba ta' HSBC minn kreditur ieħor tal-appellanti u liema kwestjoni kienet transatta bil-pubblikazzjoni ta' att nutarili pubbliku;

16. Minbarra dan, huwa aċċettat li n-nuqqas ta' ħlas tal-prezz tal-irkant fiż-żmien mogħti mil-liġi ma jwassalx għat-tħassir jew in-nullità tl-proċess tal-bejgħ b'irkant ġudizzjarju, imma jnissel biss, fil-każijiet kongruwi, sanzjonijiet fuq l-offerent li jonqos li jeffettwa l-ħlas[8]. Dan ukoll imur kontra argument ewlieni li tagħmel l-appellanti biex tiġġustifika l-aggravju tagħha;

17. Fl-aħħarnett, matul it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-għaref difensur ta' HSBC iddikjara li, fil-mori tal-appell, saret in-notifika lill-appellanti tar-

[8] App. Ċiv. **13.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Beżżina et vs Martin Grima et***

rikors tal-approvazzjoni tat-tpaċija u taċ-Ċedola relattiva u li, matul dak iż-żmien ukoll, il-Qorti kompetenti laqgħet definittivament it-talba ta' HSBC. Id-difensur tal-appellanti ma meriex din iċ-ċirkostanza;

18. Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti ma ssibx li l-aggravju tal-attriċi huwa tajjeb u għalhekk mhix se tilqgħu;

Decide:

19. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-appell u tikkonferma għal kollox is-sentenza appellata tad-19 ta' Novembru, 2013, fil-kawża fl-ismijiet premessi, u dan bl-**ispejjeż** kontra l-attriċi appellanti. L-ispejjeż tal-ewwel istanza, jibqgħu kif deċiżi mill-ewwel Qorti.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr