QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 22 ta' Ottubru, 2019.

Numru 5

Rikors numru 229/14LSO

Lombard Bank Malta p.l.c. (C-1607)

v.

Venues Company Limited (C-27160)

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-kumpannija intimata Venues Company Limited minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Mejju, 2014, (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza appellata") fil-kawża fl-ismijiet premessi li biha w għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet it-talba tal-Bank attur (minn issa 'l hemm imsejjaħ "Lombard") u ordnat lill-kumpannija intimata (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellanti")

biex, fi żmien xahar minn dakinhar li ngħatat is-sentenza appellata, toħroġ minn u tagħti battal lil Lombard il-fond bl-isem ta' "*Villa Madama*", bin-numru uffiċjali mija u sittin (160), li jinsab fi Triq Birbal, f'Ħal Balzan, flimkien mal-ġnien anness miegħu b'daħla fuq Triq Idmejda, f'Ħal Balzan, liema fond l-appellanti kienet qiegħda żżomm bla ebda titlolu tajjeb fil-liġi, u ikkundannat lill-istess appellanti tħallas ukoll l-ispejjeż tal-kawża;

2. Is-sentenza appellata, li qiegħda tinġieb hawn taħt, ingħatat wara li lill-ewwel Qorti irriżultalha mill-atti li l-appellanti kienet baqgħet kontumaċi minkejja li laqgħet in-notifika tal-atti tal-kawża;

3. Illi l-ewwel Qorti għamlet dawn il-kunsiderazzjonijiet qabel ma waslet għad-deċiżjoni tagħha:

> "*Rat ir-rikors guramentat Lombard Bank Malta plc (C1607) datat 18 ta' Marzu 2014 fejn Philip Saliba I.D. Numru 596651(M) ghan-nom u in rapprezentanza tal-Bank attur bil-gurament tieghu jikkonferma : -*
>
> *"Illi fil-bejgh bl-irkant mizmum taht l-Awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti fit-22 ta' Mejju 2012 (Subbasta Immobbli Numru 35/11) fl-ismijiet "Lombard Bank Malta plc (C1607) vs Venues Company Limited (C27160) gie definittivament liberat favur il-Bank attur il-fond li jgib l-isem "Villa Madama" fi Triq il-Birbal, Balzan ufficjalment enumerat bin-numru mija u sittin (160) flimkien mal-gnien anness b'entratura ulterjuri fi Triq ldmejda, Balzan, tiberu u frank minn cnus;*
>
> *"Illi minkejja tali liberazzjoni, is-socjetà debitrici ezekutata, is-socjetà konvenuta Venues Company Limited naqset milli tivvaka l-fond liberat favur il-Bank attur b'mod li llum qed tokkupah bla titolu;*
>
> *"Illi s-socjetà konvenuta Venues Company Limited kienet is-sid tal-fond liberat favur il-Bank attur;*

"Illi permezz ta' ittra legali datata 5 ta' Marzu 2014, il-Bank attur talab lis-socjetà konvenuta Venues Company Limited sabiex tikkonsenjalu l-pussess vakanti ta' l-imsemmi fond fit-terminu hemm indikat (Dok A);

"Bhala fatt sallum il-Bank attur ghadu ma hax pussess ta' l-immobbli liberat favur tieghu kif premess, u ghalhekk irid li s-socjetà konvenuta tigi kkundannata tizgombra mill-imsemmi fond sabiex dan l-istess fond jaqa' fil-pussess tal-Bank attur bhala liberu u vojt.

"Id-dirigenti tal-Bank attur jafu personalment il-fatti hawn fuq esposti, u konfermati bil-gurament minn Philip Saliba, rapprezentant tal-istess Bank.

"Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi, il-Bank attur jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti:

"1. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta, sabiex, f'terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti, tizgombra u thalli liberu u vojt favur il-Bank attur il-fond Ii jgib l-isem "Villa Madama" fi Triq il-Birbal, Balzan ufficjalment enumerat bin-numru mija u sittin (160) flimkien mal-gnien anness b'entratura ulterjuri fi Triq ldmejda, Balzan, liberu u frank minn cnus liema fond l-istess socjetà konvenuta qed tokkupah minghajr ebda titolu validu fil-Ligi.

"Bl-ispejjez kontra s-socjetà konvenuta, li d-diretturi ingunti ghas-subizzjoni taghhom; u b'rizerva ghal kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-Bank attur kontra s-socjetà konvenuta.

"Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument esebit.

"Rat li dan ir-rikors giet appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-20 ta' Mejju 2014.

"Rat li l-Kumpanija intimata – Venus Company Ltd – giet notifikata bir-rikors fit-12 ta' April 2014 kif jidher a tergo ta' fol 8 tal-process, u kif ukoll giet notifikata bl-avviz tas-smigh fil-11 ta' April 2014 kif jidher a tergo ta' fol 10 tal-process.

"Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Mejju 2014 fejn, meta ssejhet il-kawza, dehret Dr. Helen Said ghall-Bank rikorrent assistita mill-Avukat Rachael Bonello filwaqt li s-socjetà intimata, debitament notifikata, ma ipprezentatx Risposta Guramentata.

"Semghet ix-xhieda ta' Dr. Helen Said fejn ikkonfermat bil-gurament taghha li l-pussess tal-fond, cioe' "Villa Madama" fi Triq il-Birbal, Balzan ufficjalment enumerat bin-numru mija u sittin (160) flimkien mal-gnien anness b'entratura ulterjuri fi Triq Idmejda, Balzan, mertu tal-kaz odjern, ghadu ma giex rilaxxjat favur il-Lombard Bank (Malta) p.l.c., u dan minkejja li l-istess fond kien gie liberat favur il-Bank.

"Il-kawza giet posposta ghas-sentenza.

"II. ***<u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>***

"Illi din hija kawza ghall-izgumbrament ta' debitur mill-Bank kreditur in segwitu aggudikazzjoni wara proceduri ghall-bejgh in subbasta li gew intavolati kontra l-istess debitur, li hija s-socjetà intimata odjerna.

"Ikkonsidrat li s-socjetà ***Venues Company Limited*** *hija kontumaci u li r-rapprezentanta tal-Bank attrici kkonfermat li l-fatti li jirrizultaw mir-Rikors Guramentat ghadhom l-istess u li l-pussess tal-fond Villa Madama fi Triq il-Birbal, Balzan ufficjalment enumerat bin-numru mija u sittin (160) flimkien mal-gnien anness b'entratura ulterjuri fi Triq Idmejda, Balzan, mertu tal-kaz odjern, ghadu ma giex rilaxxjat favur il-Lombard Bank (Malta) p.l.c.,*

*"Ikkonsidrat li dan l-istess fond gie definittivament liberat favur il-Bank rikorrent fil-bejgh bl-irkant mizmum taht l-Awtorità ta' din il-Qorti fit-22 ta' Mejju 2012 (Subbasta Immobbli Numru 35/11) fl-ismijiet "***Lombard Bank Malta plc (C1607) vs Venues Company Limited."***

"Fid-dawl tal-premess il-Qorti hija soddisfatta li t-talbiet tal-Bank rikorrent huma gustifikati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu milqugha.";

4. Fir-Rikors tal-Appell imressaq minnha fis-26 ta' Mejju, 2014, l-appellanti tgħid li ħassitha aggravata mis-sentenza appellata għaliex qalet li l-ewwel Qorti ma tathiex il-fakultà li tressaq Nota ta' Sottomissjonijiet għall-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili ta' Malta;

5. B'Risposta mressqa fis-16 ta' Ġunju, 2014, Lombard laqa' għall-imsemmi appell billi qal li s-sentenza appellata hija mistħoqqa u jixraq li tkun konfermata billi din il-Qorti tiċħad l-appell bl-ispejjeż;

6. Semgħet it-trattazzjoni tal-appell waqt is-smigħ tal-25 ta' Ġunju, 2019;

7. Rat l-atti kollha tal-kawża;

8. Rat li l-appell tħalla għal-lum għas-sentenza fin-nuqqas ta' xkiel;

Ikkunsidrat:

9. Illi l-kwestjoni kollha tal-**aggravju mressaq mill-appellanti** joħroġ mill-fatt li, qabel ma l-ewwel Qorti tat is-sentenza appellata, ma kienet tat lill-appellanti l-ebda opportunità li tressaq is-sottomissjonijiet tagħha. L-appellanti tgħid li l-artikolu 158(10) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili ta' Malta jippreskrivi fi kliem mandatorju li qorti għandha tagħti lill-parti kontumaċi tali fakultà qabel ma tgħaddi għall-għoti ta' sentenza, u jekk tonqos mill tagħmel dan iwassal biex sentenza bħal dik titħassar. Biex issaħħaħ dan l-aggravju tagħha, l-appellanti toqgħod fuq dak li qalet din il-Qorti (diversament presjeduta) f'sentenza oħra li wkoll kienet titlob it-tneħħija ta' kumpannija minn fond kummerċjali minħabba nuqqas ta' tħaris tal-kundizzjonijiet hemm miftehma[1];

10. Illi Lombard jilqa' għal dan l-aggravju billi jgħid li ma jistax isir tqabbil bejn iċ-ċirkostanzi li ġraw fil-kawża tallum ma' dawk li ġraw fil-kawża msemmija mill-appellanti, fejn kien jidher ċar li l-parti mħarrka f'dik

[1] App. Ċiv. **25.10.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Saint George's Park Co. Ltd. V. Footloose Catering Ltd. et***

il-kawża kienet qiegħda ssegwi l-mixi tal-kawża u fejn, saħansitra minħabba dak li kien għaddej bejn il-partijiet matul is-smigħ tagħha, il-kumpannija attriċi ċediet uħud mit-talbiet tagħha. Hija żżid tgħid li s-sentenza appellata ngħatat kif imiss u għaliex ma kien hemm l-ebda raġuni biex ma tingħatax dakinhar li ngħatat;

11. Illi l-Qorti tqis li l-kwestjoni tal-kontumaċja ta' parti f'kawża ilha tkun mistħarrġa minn din il-Qorti u dan ukoll fil-qafas tal-jedd ta' kull parti f'kawża kontenzjuża li jingħatalha smigħ xieraq. Jidher li kien minħabba f'hekk li fl-1995, meta saru bidliet wesgħin fil-Kodiċi, żdiedu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 158(10)[2]. Dik il-bidla żiedet żewġ sentenzi mad-dispożizzjonijiet li kienu jinsabu diġà f'dak is-sub-inċiż, li bihom il-liġi ġiet tgħid li: "*Il-Qorti għandha, madankollu, qabel ma tagħti s-sentenza, tagħti lill-konvenut żmien qasir li ma jistax jiġġedded biex fih jagħmel sottomissjonijiet bil-miktub biex jiddefendi ruħu kontra t-talba tal-attur. Dawk is-sottomissjonijiet għandhom jiġu notifikati lill-attur li jkollu żmien qasir biex jirrispondi*". Din iż-żieda saret mad-dispożizzjonijiet li kienu jeżistu qabel l-emendi u mhux iddaħħlet minflokhom;

12. Illi l-Qorti żżid tgħid li jekk kemm-il darba huwa minnu li l-kontumaċja ma titqiesx bħala stqarrija tat-talbiet attriċi, imma bħala t-tħollija min-naħa tal-parti kontumaċi għall-ħaqq tal-qorti, ikun x'aktarx

[2] Art. 70(e) tal-Att XXIV tal-1995

fieragħ dan il-prinċipju jekk kemm-il darba tkun il-qorti nnifisha li ġġibu fix-xejn billi ma tagħtix lill-parti kontumaċi l-fakultà li tressaq is-sottomissjonijiet tagħha minkejja l-kontumaċja tagħha jew li ma tqisx dak li jkun issemma fl-istess sottomissjonijiet[3];

13. Illi din il-Qorti kellha bosta okkażjonijiet fejn sabet li n-nuqqas ta' xi qorti li tagħti lill-parti kontumaċi l-fakultà li tressaq sottomissjonijiet, ħassret is-sentenza ta' daik il-qorti u reġgħet bagħtitilha l-atti lura biex jitħares dak il-proċess[4];

14. Illi l-Qorti jidhrilha li t-tħaddim ta' dik il-fakultà preskritta fl-artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jrid jinqara flimkien mad-dispożizzjonijiet ta' qabilhom tal-istess sub-artikolu. Dan jingħad għaliex huwa ċar li l-kelma "madankollu" fit-tieni sentenza tal-imsemmi sub-artikolu trid tintrabat ma' dak li jissemma fl-ewwel sentenza tal-istess u liema dispożizzjonijiet kienu hemm sa min qabel ma żdiedu l-oħrajn, kif diġà ngħad. L-ewwel sentenza tas-sub-artikolu (10) tal-artikolu 158 tgħid: "*Jekk il-konvenut jonqos li jippreżenta r-risposta ġuramentata msemmija f'dan l-artikolu, il-qorti tiddeċiedi l-kawża bħallikieku l-konvenut baqa' kontumaċi kemm-il darba ma jippruvax għas-sodisfazzjon tal-qorti raġuni*

---

[3] Ara App. Ċiv. **27.10. 2017** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi Home Furnishings Ltd. et vs Italgreen S.p.A.***

[4] B'eżempju, App. Ċiv. **13.3.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Panta Contracting Ltd. vs D.A. Holdings Ltd. et*** (proċeduri dwar stralċ ta' kumpannija) u App. Ċiv. **9.5.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Clayton Delia vs Claire Aġius pro et noe*** (proċeduri ta' filjazzjoni naturali), biex jissemmew l-aktar tnejn riċenti

tajba li għaliha naqas li jippreżenta r-risposta ġuramentata fiż-żmien li jmiss". Fil-verżjoni fl-ilsien ingliż tal-istess dispożizzjoni l-kliem "*bħallikieku l-konvenut baqa' kontumaċi*" jitfissru "*as if the defendant failed to appear to the summons*";

15. Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, biex jitħaddmu d-dispożizzjonijiet tat-tieni u t-tielet sentenzi tal-imsemmi sub-inċiż, jidher li l-liġi trid li l-parti kontumaċi trid tkun għall-anqas dehret quddiem il-qorti u tkun ippruvat tagħti raġuni għalfejn tkun naqset milli tressaq it-tweġiba maħlufa fiż-żmien li tagħtiha l-liġi. Jekk dik il-parti ma tidhirx, ma hemm xejn x'iżomm lill-qorti li tkun milli tgħaddi għall-għoti tas-sentenza bla ma tingħata lill-parti mħarrka l-fakultà tat-tressiq ta' nota ta' sottomissjonijiet. Dan jingħad għaliex il-liġi nnifisha tagħti lil kull qorti s-setgħa li tgħaddi għall-għoti ta' sentenza fl-ewwel smigħ f'kull waħda miċ-ċirkostanzi hemm maħsuba[5]. Hekk ġara f'dan il-każ ukoll;

16. Illi minn qari tal-atti joħroġ ċar li l-appellanti la dehret u lanqas kienet rappreżentata dakinhar li l-kawża ssejħet. Jidher ċar ukoll li, minkejja li kienet laqgħet in-notifika, lanqas kienet ikkontestat l-azzjoni attriċi fiż-żmien mogħti lilha mill-artikolu 158(1) tal-Kodiċi. Din il-qagħda tagħha ma tistax titqabbel bl-ebda mod mal-qagħda meħuda mill-parti mħarrka fil-kawża li hija tistrieħ fuqha biex issejjes l-aggravju tagħha.

[5] Ara art. 195(6) tal-Kap 12

F'dan ir-rigward, il-Qorti ssib li l-argument ta' Lombard biex jikkontesta l-aggravju tal-appellanti huwa tajjeb;

17. Illi għalhekk il-Qorti ssib li l-aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq u ssib ukoll li ma ngħatatilhiex raġuni tajba għaliex is-sentenza appellata jmissha titħassar minħabba n-nuqqas lamentat mill-appellanti, ladarba ma kienx hemm il-kundizzjonijiet preskritti mil-liġi biex isir hekk;

Decide

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

Tiċħad ir-rikors imressaq mill-kumpannija intimata fil-21 ta' Ġunju, 2019, billi ma hemmx raġunijiet fil-liġi biex jintlaqa';

Tiċħad l-appell tal-istess kumpannija intimata bħala infondat fil-fatt u fid-dritt u b'hekk tikkonferma għal kollox is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Mejju, 2014, fil-kawża fl-ismijiet premessi, bl-**ispejjeż** taż-żewġ istanzi kontra l-kumpannija appellanti; u

Għall-finijiet taż-żmien mogħti mill-ewwel Qorti għall-iżgumbrament, **tordna** li ż-żmien ta' xahar imsemmi fis-sentenza appellata jibda għaddej millum.

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

Deputat Reġistratur
gr