



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR IMHALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar l-Erbgha
Sitta u ghoxrin (26) ta' Frar 2020**

Rikors Numru 355/16 FDP

Fl-ismijiet

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

Vs

Tyre Services Limited (C-6491), Joseph Scicluna (ID 268545M), Joseph Scicluna (ID 478171M), Carmen Scicluna (ID 560246M), Matthew Scicluna (ID 499682M) u Anne Marie Zammit (ID 53797M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 3 ta' Mejju 2016, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

1. *Illi in forza ta' bejgħ bl-irkant, 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 Complex, (48A u 49A) f'Old Railway Road, Santa Venera, giet agġudikata lir-rikorrenti bil-prezz ta' mitejn, hamsa u sebghin elf lira Maltija (LM275,000) ekwivalenti għal sitt mija u erbghin elf, hames mija u tmienja u sebghin ewro u disghin centezmu (€640,578.90) 'animo compensandi' liema agġudikazzjoni gie debitament insinwat fir-*

Registru Pubbliku (kopja tan-nota tas-subbasta annessa u mmarkata bħala 'Dok. HSBC1');

2. *Illi sussegwentement, u ċioe' fis-sittax (16) ta' Ġunju 2006, Anton u Margaret konjuġi Scicluna (familjari tal-intimati) ipprezentaw protest ipotekarju fil-konfront ta' Tyre Services Limited u fil-konfront tar-rikorrenti bħala terz pussessur, u dan sabiex l-intimata Tyre Services Limited tħallas allegat debitu dovut lilhom, u stante li dan id-dejn kien garantit b'ipoteka fuq il-propjeta', sabiex ir-rikorrenti jirrilaxxa l-fond jew iħallas l-allegat dejn ai termini tal-artikolu 2072 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (kopja tal-protest ipotekarju anness u mmarkat bħala 'Dok. HSBC2');*
3. *Illi l-konjuġi Scicluna kienu talbu lil Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjeta' Tyre Services Limited hija debitrice fil-konfront tagħhom, kif ukoll sabiex tillikwida s-somma dovuta mis-soċjeta' Tyre Services Limited lilhom u sussegwentement li tordna l-bejgħ in subbasta tal-fond hawn fuq ċitat, in eżekuzzjoni tal-allegat kreditu kontra is-soċjeta' Tyre Services Limited a tenur tal-artikolu 2072 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Illi permezz tas-sentenza datata is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru, 2014, fl-ismijiet Anton u Margaret konjuġi Scicluna (Karti tal-identita' numri 860850M u 766550M rispettivament) kontra Tyre Services Limited (C6491) u HSBC Bank Malta plc (C3177), liema sentenza għaddiet in ġudikat, din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta ċaħdet it-talbiet u l-pretensjonijiet tal-konjuġi Scicluna (kopja tas-sentenza annessa bħala 'Dok. HSBC3');*
5. *Illi għandu jingħad li ai termini tal-artikolu 356(4) tal-Kap 16 ir-rikorrenti fis-27 ta' Marzu 2007 qabel ma kien għalaq it-terminu tal-preżentata tal-eċċezzjonijiet kien irrilaxxa l-propjeta' sabiex il-kreditur ipotekarju jibda proċeduri b'subbasta fi żmien sitt xhur minn tali rilaxx pero' hu għażel li jkompli bil-kawża u naqas li jipproċedi bis-subbasta u l-effett tar-rilaxx spiċċa (nota tar-rilaxx annessa u mmarkata bħala 'Dok. HSBC4');*
6. *Illi fit-tmintax (18) ta' Mejju 2015, ir-rikorrenti irriżultalu li l-intimati abbusivament jew min minnhom u illegalment, ħadu l-pussess tal-fond;*
7. *Illi nonostante li bil-għajjnuna tal-pulizija, ir-rikorrenti ħa lura l-pussess tal-fond, fis-sbatax (17) ta' Ġunju 2015, l-intimati reġgħu abuzivament u illegalment bidlu s-serratura tal-fond u reġgħu għal darba oħra okkupaw il-fond in kwistjoni;*

8. *Illi l-aġir tal-intimati kif fuq deskritt ikkostitwixxa spoll vjolenti u klandestin a dannu tar-rikorrenti u għalhekk kellhu jsir rikors ġuramentat kontra l-intimati (kopja tar-rikors ġuramentat u d-dokumenti annessi u mmarkati bħala 'Dok. HSBC5');*
9. *Illi nfethu wkoll proċeduri kriminali kontra wħud mill-intimati minhabba l-aġir tagħhom u dan taħt ragon fattasi fost l-oħrajn fl-ismijiet ll-Pulizija v. Joseph u Matthew Scicluna pendenti quddiem il-Maġistrat Dr Josette Demicoli. Fil-mori tal-kawża Kriminali wieħed mill-intimati (Joseph Scicluna ID. 478171M) saħsansitra ammetta li sar spoll abbusiv u klandestin fuq il-proprjeta' in desamina.*
10. *Illi fil-10 ta' Ġunju 2015 in-Nutar dottor Michael Joseph Galea iskriva dikjarazzjoni unilaterali ta' l-intimat Joseph Scicluna (ID. 268545M) li giet tranżunta fl-atti tiegħu numru h̄dax il-elf, tlett mija u għoxrin (11,320) fir-Reġistru Pubbliku sabiex iqiegħed fid-dubju t-titolu tar-rikorrenti (Dok.HSBC 6)*
11. *Illi permezz ta' korrisondenza telefonika li saret riċentement bejn l-intimat Joseph Scicluna (ID. 478171M) u Dennis Gravina li jokkupa l-kariga ta' Head of Lending Services mal-Bank rikorrenti, r-rikorrenti kien sar jaf li l-intimati kienu beħsiebhom jikru u jgħaddu l-pussess tal-proprjeta' tar-rikorrenti lil terzi u dan bi preġudizzju fil-konfront tar-rikorrenti;*
12. *Illi kien għalhekk illi l-Bank rikorrenti hareġ mandat ta' inibizzjoni numru 422/2016/LSO kontra l-intimati sabiex jinibixxi lill-intimati milli bi kwalunkwe' mod, kemm personalment, kif ukoll permezz ta' rappreżentanti jew impjegati tagħhom jikkonċedu, jikru jew b'xi mod ieħor jgħaddu l-pussess versu h̄las jew mingħajr korrissettiv tal-proprjeta' tar-rikorrenti u ċioe' l-kumpless 'Tyre Services Limited Complex' numru 48A u 49A f'Old Railway Track, Santa Venera. Dan il-mandat ta' inibizzjoni ġie milqugh mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' April 2016 u kien għalhekk li qed issir din il-kawża ai termini tal-Artikolu 843 tal-Kap. 12 tal- Ligijiet ta' Malta (kopja tad-digriet anness u mmarkat bħala 'Dok HSBC7');*
13. *Illi għal kull buon fini għandu jingħad illi fid-digriet tal-Qorti li bih laqgħet il-mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati, l-Qorti affermat, wara referenza għal każistika u bosta sorsi oħra, illi r-rilaxx ta' proprjeta' isir biss għall-kredituri u jekk il-kredituri ma jimxux sabiex jenforzaw skont il-liġi l-kreditu tagħhom l-effett tar-rilaxx jaqa' u l-Bank, f'dan il-każ, jibqa' l-proprjetarju assolut u dan kif kien qabel ma sar ir-rilaxx;*

14. Illi għalhekk kif jidher ċar mill-fatti kollha fuq deskritti, hemm in-neċessita' li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara darba għal dejjem li l-Bank esponenti huwa l-propjetarju assolut tal-propjeta' Tyre Services Limited Complex, (48A u 49A) f'Old Railway Road, Santa Venera;

15. Illi għalhekk, qed isir din il-kawża.

GHALDAQSTANT, in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitlob li, għar-raġunijiet imsemmija u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti jogħgobha:

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti HSBC Malta plc huwa l-propjetarju assolut tal-propjeta' Tyre Services Limited Complex, (48A u 49A) f'Old Railway Road, Santa Venera;
2. U konsegwentement tiddikjara illi l-intimati kollha m'għandhom l-ebda titolu fuq il-propjeta' Tyre Services Limited Complex, (48A u 49A) f'Old Railway Road, Santa Venera.
3. Tordna l-kancellament tal-iskrizzjoni unilaterali numru ħdax il-elf, tlett mija u għoxrin (11,320) tal-10 ta' Ġunju 2015 minn Nutar Dottor Michael Joseph Galea.

Bl-ispejjeż għudizzjarji u bl-ispejjeż kollha inkorsi kontra l-intimati kollha li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni.

B' riserva għal kull azzjoni għad-danni kaġunati mill-pretenzjoni ta' titolu li qed ixekkel lill-Bank esponent milli jbiegħ il-propjeta' fis-suq kif hu obligat li jagħmel.

2. Rat illi fil-25 ta' Mejju 2016, l-intimati kollha irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. Illi preliminarjament id-domandi attriċi in konfront tal-intimati Joseph Scicluna (Snr), Joseph Scicluna (Jnr), Carmen Scicluna, Matthew Scicluna u Anne Marie Scicluna huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qatt ma ppretendew li huma proprjetarji tal-fond imsemmi u għalhekk għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-għudizzju.

2. Illi bla preġudizzju għall-premess, il-propjeta' in kwistjoni hija proprjeta' ta' Tyre Services Limited stante illi minkejja l-atti tas-subbasta numru 136/04 HSBC Bank Malta Plc telaq mingħajr ebda riserva l-immobbli in kwistjoni f'idejn Tyre Services Limited stante li r-rikorrent ma għażilx li jhallas id-djun ipotekarji u privileġġjarji kollha kull meta għalaq kull wieħed minnhom, kienet kemm kienet is-

somma tagħhom u dan a tenur ta' l-Artikolu 2071 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, dokument HSBC 4 fil-proċess, u ċioe d-djun ta' Anton Scicluna et, Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud, Kummissarju tat-Taxxi Interni u M. Demajo & Co. Ltd. u konsegwentement għaladarba r-rikorrenti telqu l-fond in kwistjoni bla riserva u m'għadx għandhom pussess tal-proprjeta' in kwistjoni, l-intimati għandhom jiġu liberati mill- osservanza tal-gudizzju.

3. *Illi konsegwentement għaladarba l-HSBC Bank Malta Plc telaq il-fond mingħajr riserva, ma jistax jgħid li għadu proprjetarju ta' l-istess fond imma l-proprjeta' rriverriet fil-pussess sħiħ tal-intimat Tyre Services Limited.*
4. *Illi konsegwentement illi jinħtieg il-kjamat in kawża tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fuq il-Valur Miżjud u l-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex jiġi konfermat u verifikat id-dejn privilegġjat li għad hemm pendenti favur l-istess Kummissarju li qed ifittex kriminalment lill-intimati Joseph Scicluna (Snr) u Joseph Scicluna (Jnr) għall-ħlas tat-taxxi li talvolta huma dovuti lill-istess Kummissarji.*
5. *Illi r-rikorrent telqu mingħajr ebda riserva l-immobbli f'idejn l-intimat Tyre Services Limited minhabba dawn id-djun ipotekarji kif jirriżulta mid-dokument HSBC 4 datat biex il-kredituri ipotekarji u privilegġjarji jistgħu jithallsu biex b'hekk l-proprjeta' terġa' tingieb għall-bejgħ u jekk jibqa', il-bilanċ jittieħed mill-intimat Tyre Services Limited.*
6. *Illi mhux minnu illi l-uniku kreditur ipotekarju kien Anton u Margaret Scicluna imma wkoll il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud kif jirriżulta minn notifika li l-istess rikorrent għamel lill-istess Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud u l-Kummissarju tat-Taxxi Interni għall-ħlas tat-taxxi lilhom dovuti u dan kif jirriżulta mid-dokument HSBC 4 fil-proċess.*
7. *Illi kieku r-rikorrent ma telaqx mingħajr riserva l-proprjeta' in kwistjoni allura forsi jista' jargumenta illi l-pussess u proprjeta' tal-oġġett għadu f'idejh imma għaladarba telaq il-fond mingħajr riserva mill-20 ta' Diċembru 2006 ma jista' qatt jargumenta li l-pussess u l-proprjeta' tal-fond għadu f'idejh għax ikun kontra sens ta' dak li trid il-liġi.*
8. *Illi r-rikorrenti konsegwentement ma jistax isostni li huwa għandu pussess u proprjeta' tal-fond imsemmi stante li kif diġa' ingħad iċ-ċessjoni u t-tluq ta' dan il-pussess mingħajr riserva f'idejn Tyre Services Limited bħala proprjetarji tal-fond imsemmi sabiex jithallsu d-djun kollha ipotekarji li s-soċjeta' Tyre Services Limited għandha u dan ai termini ta' l-Artikolu 2070 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta*

trid terġa' tingieb in subbasta mill-kredituri privileġġjati u ipotekarji ta' Tyre Services Limited.

9. *Illi kieku l-proprjeta' saret proprjeta' ta' HSBC Bank Malta Plc allura l-proprjeta' ma tkunx tista' terġa' tingieb in subbasta mill-istess kredituri ipotekarji. Biex terġa' tingieb in subbasta mill-kredituri privileġġjati u ipotekarji, l-proprjeta' per forza baqgħet proprjeta' ta' Tyre Services Limited għax kieku għet liberata favur l-HSBC Bank Malta Plc, ma setgħetx terġa' tinbiegħ.*
10. *Illi jeddijiet reali ta' HSBC Bank Malta Plc li kellu fuq l-immobbli għaladarba ċeda mingħajr riserva l-proprjeta' in kwistjoni tpoġġih f'pożizzjoni illum illi huwa kreditur ipotekarju ta' Tyre Services Limited a tenur tal-Artikolu 2081 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux proprjetarju tal-fond imsemmi kif inhuma kredituri privileġġjati l-Kummissarju tat-Taxxi fuq il-Valur Miżjud u l-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*
11. *Illi l-konsegwenza tat-tluq mingħajr ebda riserva tal-fond imsemmi tagħmlu kreditur ipotekarju u mhux proprjetarju tal-fond imsemmi tant li għaladarba telaq il-fond, għandu jedd idur kontra d-debitur prinċipali għall-evizzjoni li kien baġta ai termini tal-Artikolu 2083 tal- Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan sia jekk ikun hallas id-dejn u sia jekk ikun telaq il-fond u/jew gie spossessat minnu.*
12. *Illi Tyre Services Limited dejjem kellhom iċ-ċavetta tal-istess fond, dejjem baqgħu fil-pussess ta' l-istess u baqgħu jidhlu fl-istess fond tul is-snin.*
13. *Illi għaladarba telaq il-fond in kwistjoni mingħajr riserva, jinhtieg li jrid jerġa' jsir bejgħ bl-irkant għdid li jsir taht id-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 356 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan minkejja li l-azzjoni tal-kredituri tista' tkun preskritta in konfront tat-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-ħaġa immobbli kif jistipula l-Artikolu 356 (6) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan biex daww il-kredituri li talvolta jista' jkollhom l-azzjoni tagħhom preskritta jibqgħu jigradwaw skond ma kienu qabel il-bejgħ.*
14. *Illi dan ifisser illi jrid isir bejgħ bl-irkant għdid biex il-pożizzjoni tal-kredituri kollha tkun salvagwardata u r-rikorrent ma jistax jippretendi li għadu proprjetarju tal-fond in kwistjoni u fil-pussess ta' l-istess fond tant li l-Artikolu 356 (7A) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jikkontempla li t-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-ħaġa immobbli li favur tiegħu tkun għet orġinarjament illiberata l-proprjeta' li ma tkunx ukoll l-istess persuna li fit-tieni bejgħ għet liberata favur tiegħu għandu jithallas mir-rikavat tat-tieni bejgħ l-ammont tal-flus li jkun hareġ mal-ispejjez involuti qabel kull kreditur*

iehor; iżda meta t-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-ħaġa immobbili fit-tieni bejgħ bi prezz oġhla, tkun l-istess persuna li favur tagħha tkun giet oriġinarjament liberata l-proprjeta' dik it-tielet persuna tkun meħtieġa li tiddeposita fil-Qorti d-differenza fil-prezz biss u mhux il-prezz shiħ.

- 15. Illi jfisser ukoll illi ċ-ċessjoni mingħajr riserva tal-immobbli fl-20 ta' Diċembru 2006 timplika li jinħtieġ li jsir bejgħ ġdid fejn il-kredituri kollha l-pożizzjoni ipotekarja tagħhom tibqa' bla mittiefsa fil-gradwatorja li huma kienu jgawdu inkluż dak tar-rikorrent u biex f'każ illi l-bejgħ isir bi prezz oġhla, huma jkunu jistgħu jiħallsu tal-krediti tagħhom, iktar u iktar meta dawn il-krediti huma privileġġjati bħal tal-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud u tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*
- 16. Illi l-Artikolu 2077 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jimplika illi jrid isir bejgħ ġdid u biex ma jsirx dan il-bejgħ, it-terz possessor ikollu l-jedd li jieħu l-fond lura jekk iħallas id-dejn kollu u l-ispejjeż, ħaġa li huwa għadu ma għamilx stante li d-djun privileġġjati u ipotekarji għadhom pendenti kif jirriżulta mir-riċerki tal-istess soċjeta' u waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*
- 17. Illi r-rikorrenti telaq il-fond mingħajr riserva b'att ipprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, dokument HSBC 4 fil-proċess ai termini ta' l-Artikolu 2078 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u li giet insinwata fir-Reġistru Pubbliku u wara kuntratt dikjaratorju tal-10 ta' Ġunju 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea, dokument HSBC 6.*
- 18. Illi l-att dikjaratorju tal-10 ta' Ġunju 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea la jnaqqas u jżid mid-drittijiet tal-partijiet imma jstabilixxi dak li l-istess HSBC Bank Malta plc iddikjara fl-atti tas-subbasta numru 136/04 u għalhekk m'għandhiex tiġi kkanċellata ebda iskrizzjoni li temana minn att pubbliku. Huwa transunt ta' dak li gie dikjarat mill-istess Bank.*
- 19. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom stante illi l-atturi mhumiex proprjetarji tal-fond imsemmi stante li dawn ċedew mingħajr riserva.*
- 20. Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Provi

3. Rat ix-xhieda ta' **Dr Claudia Muscat**, bħala rappreżentanta tal-Bank attur, mogħtija fit-8 ta' Novembru 2016. (fol 108)

4. Rat ix-xhieda ta' **Anton Scicluna**, mogħtija fit-8 ta' Novembru 2016. (fol 109)
5. Rat illi fit-8 ta' Novembru 2016, il-Bank rikorrenti ddikkjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.
6. Rat l-affidavit ta' **Joseph Scicluna** (ID 268545M), ippreżentat fit-2 ta' Marzu 2017. (fol 114)
7. Rat ix-xhieda ta' **Carmen Scicluna**, mogħtija fil-25 ta' April 2017. (fol 117)
8. Rat id-dokument eżebit mis-soċjeta' rikorrenti, ossija ftehim milhuq bejn il-partijiet qabel ma saret is-subbasta, datat 24 ta' Settembru 2004. (fol 122)
9. Rat ix-xhieda ta' **Matthew Scicluna**, mogħtija fl-24 ta' Mejju 2017. (fol 126)
10. Rat ix-xhieda ta' **Anne Marie Zammit**, mogħtija fl-24 ta' Mejju 2017. (fol 128)
11. Rat ix-xhieda ta' **Dennis Gravina**, Kap tad-Dipartiment tas-Self tas-soċjeta' rikorrenti, mogħtija fil-5 ta' Ottubru 2017. (fol 138)
12. Rat ix-xhieda ta' **Andrew Beane**, CEO tas-soċjeta' rikorrenti, mogħtija fit-23 ta' Novembru 2017. (fol 145)
13. Rat ix-xhieda ulterjuri ta' Dennis Gravina, mogħtija fit-23 ta' Novembru 2017. (fol 148)
14. Rat ix-xhieda ta' **Noel Mangion**, rappreżentant tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, mogħtija fis-6 ta' Frar 2018. (fol 179)
15. Rat ix-xhieda ta' **Joseph Attard**, rappreżentant tad-Dipartiment tat-Taxxa tal-Valur Miżjud, mogħtija fis-6 ta' Frar 2018. (fol 181)
16. Rat ix-xhieda ulterjuri ta' Dennis Gravina, mogħtija fis-6 ta' Frar 2018. (fol 183)
17. Rat ix-xhieda ta' **Edward Cassar**, ex impjegat tas-soċjeta' rikorrenti, mogħtija fil-21 ta' Marzu 2018. (fol 191)
18. Rat ix-xhieda ta' **Marvic Farrugia**, Deputat Registratur tal-Qorti responsabbli mis-subbasta, mogħtija fis-17 ta' Mejju 2018, u rat l-atti tas-subbasta 136/2004 minnha eżebiti u allegati mal-proċess odjern.
19. Rat illi fl-20 ta' Ġunju 2018, l-intimati kollha ddikkjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.
20. Rat is-sottomissjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti bil-miktub ippreżentati fil-15 ta' Ottubru 2018.

21. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimati kollha, għajr għal Anne Marie Zammit, ipprezentati fit-23 ta' April 2019.
22. Rat illi dina l-Qorti, kif komposta, hadet konjizzjoni tal-atti fl-14 ta' Ottubru 2019, u talbet lill-partijiet jagħmlu sottomissjonijiet ulterjuri orali, jekk jidhrilhom opportun.
23. Semgħet it-trattazzjoni orali ulterjuri tal-avukati tas-soċjeta' rikorrenti u ta' l-intimati kollha għajr għal dak ta' Anne Marie Zammit, illi saret fid-19 ta' Novembru 2019, wara liema data il-kawża giet differita għas-sentenza

Fatti

24. Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' intimata Tyre Services Limited kienet propratarja tal-fond ossija kumpless mingħajr numru bl-isem ta' 'Tyre Services Complex', ġewwa Old Railway Track, Santa Venera.
25. Jirrizulta illi permezz ta' kuntratt iffirmit fl-atti tan-Nutar Charles Mangion fit-23 ta' Mejju 2001, is-soċjeta' intimata Tyre Services Limited, kif ukoll l-intimati Joseph u Carmen konjuġi Scicluna bħala garanti, daħlu fi skrittura ta' kostituzzjoni ta' debitu mal-bank rikorrenti, fejn ikkostitwew ruħhom bħala debituri tas-soċjeta' rikorrenti fis-somma ta' Lm 771,390.28 u, fost affarjiet oħra, inhargu Ipoteki Ġenerali u Speżjali kemm fuq ir-residenza tal-konjuġi Scicluna ġewwa Old Railway Track, Attard kif ukoll fuq il-propjeta' tas-soċjeta' intimata Tyre Services Limited ġewwa Santa Venera.
26. Jirrizulta illi wara illi l-intimati konjuġi Scicluna bieghu r-residenza tagħhom ġewwa Attard sabiex jaqtgħu parti mid-dejn illi kien hemm mas-soċjeta' rikorrenti, id-dejn kollu kien għadu ma ġiex meħlus u s-soċjeta' rikorrenti baqgħet tinsisti sabiex id-dejn tagħha jithallas.
27. Jirrizulta illi fit-28 ta' Settembru 2004, is-soċjeta' rikorrenti talbet il-bejgħ in subbasta tal-propjeta' tas-soċjeta' intimata Tyre Services Limited, ossija 48A u 49A, Old Railway Track, Sta Venera, u dan permezz ta' Subbasta nru 136/2004.
28. Jirrizulta illi permezz ta' nota tat-8 ta' Frar 2005, il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud daħal fl-atti tas-subbasta abbażi ta' titolu eżekuttiv fil-pussess tiegħu.
29. Jirrizulta illi fl-24 ta' Mejju 2005 saret is-subbasta tal-fond fuq imsemmi, stmat fil-valur ta' Lm 250,000 u, wara illi l-Bank rikorrenti għamel offerta 'animo compensandi' għall-fond ta' Lm 275,000, li għalih is-soċjeta' intimata Tyre Services Limited ma opponietx għall-kumpens offrut, fis-17 ta' Novembru 2005 il-Qorti laqgħet it-talba biex il-fond jiġi liberat a favur tal-Bank rikorrenti.
30. Jirrizulta illi fi Frar tas-sena 2006, il-liberazzjoni tal-fond ġewwa Santa Venera ġie debitament insinwat fir-Registru Pubbliku. (fol 10)

31. Jirrizulta illi fis-16 ta' Diċembru 2006, il-konjuġi Anton u Margaret Scicluna ippreżentaw proċeduri fil-Qorti, wara illi kienu ġia' ppreżentaw protest ġudizzjarju fil-konfront tas-soċjeta' Tyre Services Limited u l-Bank rikorrenti fis-16 ta' Ġunju 2006, fejn f'tali proċeduri huma għamlu referenza għall-ipoteka speċjali illi huma kellhom gravanti fuq il-fond ta' Santa Vennera u għalhekk talbu lill-Qorti tordna il-bejgħ in subbasta tal-fond ta' Santa Vennera a tenur ta' l-Artikolu 2072 tal-Kap 16.
32. Jirrizulta illi fl-20 ta' Diċembru 2006, waqt illi l-proċeduri fuq indikati kienu għadhom pendenti, fl-atti tas-subbasta 136/2004, fejn is-soċjeta' rikorrenti kienet akkwistat il-fond ta' Santa Venera fl-24 ta' Mejju 2005, l-istess soċjetà rikorrenti ippreżentat Nota fejn qalet is-segwent: (fol 68)

Nota ta' HSBC Bank Malta plc

Li biha

1. *Jagħmel riferenza għall-bejgħ bl-irkant miżmum taħt l-awtorita' tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-Tlieta 24 ta' Mejju 2005 fl-ismijiet 'HSBC Bank Malta p.l.c. vs Tyre Services Limited' li permezz tiegħu gie liberat il-kumpless "Tyre Services Complex' mingħajr numru ufficjali, mibni fuq żewġ plots numru tmienja u erbghin ittra 'A' (48A) u disgħa u erbghin ittra 'A' (49A) f'Old Railway Track, Sta. Venera, ġia' triq ġdida mingħajr isem, liema kumpless jikkonfina mit-tramuntana u mill-majjstral ma' Old Railway Track, mill-grigal ma' Carob Road, u mil-lbiċ ma' propjeta' ta' Joseph Dalli, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. Il-plot mmarkata numru 48A, hawn fuq indikata, giet akkwistata mingħand Saviour sive Sonny Azzopardi in virtu' tal-kuntratt datat 24 ta' Lulju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri. Il-plot immarkata numru 49A giet akkwistata mingħand Leonard Attard in virtu' tal- kuntratt datat 24 ta' Lulju 1985 fl-atti tan-nutar Dottor Tonio Spiteri u liema propjeta' giet liberata a favur ta' HSBC Bank Malta p.l.c. (C3177) (vide kopja tan-nota ta' insinwa li permezz tiegħu gie iskritt il-liberazzjoni - Dok "A")*
2. *Jirrifera għall-artikolu 2081 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u*
3. *Iċċedi l-propjeta substandi a tenur tal-artikolu 2071 ta' l-istess Kodiċi Ċivili*

Tant biex tagħrfu tirregolaw ruħkom.

33. Jirrizulta illi fis-27 ta' Novembru 2014, il-proċeduri mibdija minn Anton u Margaret konjuġi Scicluna fil-konfront tas-soċjeta Tyre Services Limited u l-Bank attur ġew deċiżi, fejn it-talba tal-konjuġi Scicluna giet miċhuda stante illi l-azzjoni kienet intempestiva peress illi l-perjodu ta' tletin ġurnata minn notifika tal-protest ġudizzjarju lid-debitur (Tyre Services Limited) u lit-terz possessor (HSBC Malta plc) kif stabbilit fl-Artikolu 2072(2) tal-Kap 16 ma kienx iddekorra stante illi s-

soċjeta' Tyre Services Limited qatt ma kienet ġiet notifikata bil-protest ġudizzjarju. (fol 42-67)

34. Jirriżulta, illi fl-10 ta' Ġunju 2015, l-intimat Joseph Scicluna deher fuq att ta' Transunt fl-atti tan-Nutar Michael Joseph Galea, Att Numru 11320, fejn irreġistra fir-Registru Pubbliku l-fatt li s-soċjeta rikorrenti kienet, fl-20 ta' Diċembru 2006, ċediet il-propjeta' illi kienet ottjeniet b'subbasta, u dana a tenur tal-Artikolu 2071 tal-Kap 16.
35. Jirriżulta illi, finalment, permezz tal-proċeduri odjerni intavolati fit-3 ta' Mejju 2016 kontra is-soċjeta' Tyre Services Limited kif ukoll il-konjuġi Joseph u Carmen Scicluna u t-tlett it-tfal tagħhom Joseph, Matthew u Anne Marie aħwa Scicluna, is-soċjeta' rikorrenti talbet lil dina l-Qorti sabiex tiddikkjara illi hija propratarja assoluta tal-propjeta' Tyre Services Limited Complex ġewwa Santa Venera u għalhekk tiddikkjara illi l-intimati kollha ma għandhom ebda titolu fuq il-post u għalhekk jithassar l-iskrizzjoni 11320 magħmul quddiem in-Nutar Michael Joseph Galea.

Konsiderazzjonijiet inizzjali

36. Jirriżulta ċar, mill-assjem tal-fatti kif fuq elenkati, illi l-każ kollu quddiem dina l-Qorti jirrigwarda prinċipalment punt **wiehed** – jekk il-fond 48A u 49A, f'Old Railway Road, Santa Venera, bl-isem ta' Tyre Services Limited Complex, huwiex propjeta' tas-soċjeta rikorrenti HSBC Bank Malta plc jew le.
37. Jirriżulta, madanakollu, illi fil-proċeduri odjerni, il-partijiet ressqu provi illi jmorru ferm 'l hinn mit-talba li għandha quddiemha dina l-Qorti.
38. Jirriżulta, di fatti, illi s-soċjeta' rikorrenti illimitat ruħha li tressaq lil Anton Scicluna sabiex jiddikkjara illi huwa tilef il-proċeduri illi kien beda sabiex terġa' ssir is-subbasta.
39. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati, da parte tagħhom, ressqu varji xhieda sabiex jiġġustifikaw l-allegazzjonijiet tagħhom ta' mala fede fil-komportament tas-soċjeta' rikorrenti fil-konfront tagħhom u sabiex jallegaw aġir skorrett, jekk mhux kriminali, da parte ta' xi impjegati u ex-impjegati tas-soċjeta' rikorrenti.
40. Jirriżulta, illi, apparti ix-xhieda qasira u xotta tar-rappreżentanti tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u tal-Kummissarju tat-Taxxa tal-Valur Miżjud, l-unika xhud rilevanti għall-proċess odjern kollu prodott mill-intimati kienet dik tar-Registatur tal-Qorti, mogħtija fis-17 ta' Mejju 2018, ossija tad-Deputat Registatur Marvic Farrugia, responsabbli mis-Subbasta, illi ippreżentat l-atti kollha tal-proċeduri ta' subbasta 136/2004.
41. Jirriżulta illi x-xhieda kollha l-oħra ppreżentati mill-intimati huma kollha irrilevanti għall-meritu tal-proċeduri odjerni u wasslu biss għall-telf inutili ta' ħin.

Konsiderazzjonijiet legali

42. Jirriżulta, mill-provi ppreżentati l-Qorti, illi wara li fl-24 ta' Mejju 2005 is-soċjeta' rikorrenti kienet akkwistat il-fond 48A u 49A, Old Railway Track, Santa Venera, permezz tas-subbasta 136/2004 minnha propost, fejn kienet akkwistat '*animo compensandi*', hija bdiet titqies bħala "*terz pussessur*" fil-konfront ta' kredituri oħra illi kellhom privileġġi jew ipoteki iskritti fuq l-immobbli.

43. Jirriżulta wkoll illi, mill-atti proċesswali, illi kemm il-Kummissarju tat-Taxxa tal-Valur Miżjud kif ukoll Anton Scicluna kellhom privileġġi u ipoteki iskritti fuq il-propjeta' ta' Santa Venera.

44. Jirriżulta illi, skond l-Artikolu 2070 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta,

Jekk it-terz pussessur ma jkunx għamel dak li hu meħtieġ mil-liġi sabiex jehles il-proprjeta' tiegħu, huwa jibqa' obligat bħala pussessur, bis-saħħa tal-iskrizzjoni magħmula skont il-liġi, għad-djun kollha ipotekarji, u jgawdi l-benefiċċju taż-żmien u ta' kull tiġdid ta' żmien mogħti lid-debitur orġinarju.

45. Jirriżulta wkoll illi, a tenur ta' l-Artikolu 2071 tal-Kap 16, il-Bank attur, bħala terz pussessur,

Hu obligat, fil-każ hawn fuq imsemmi, li jitlaq, mingħajr ebda riserva, l-immobbli jew il-ħwejjeġ mobbli sugġetti għall-ipoteka, kemm-il darba ma jagħzix li jhallas id-djun ipotekarji kollha, kull meta jagħlaq kull wieħed minnhom, tkun kemm tkun is-somma tagħhom.

46. Jirriżulta illi, riżultat ta' l-azzjoni ta' Anton Scicluna, erbat ijiem wara l-azzjoni ta' Scicluna, il-bank attur, sabiex jehles mill-obbligi tiegħu, fl-20 ta' Diċembru 2006 ippreżenta nota fejn ċeda l-propjeta' subastandi a tenur tal-Artikolu 2071.

47. Jirriżulta illi tali azzjoni kienet riżultat tal-Artikolu 2072 (1) illi jipprovdi dan li gej:

Jekk it-terz pussessur ma jitlaqx l-immobbli jew il-ħwejjeġ mobbli jew ma jhallasx id-dejn li ġa għalaq, il-kreditur ipotekarju jista' jitlob bil-qorti l-bejgħ tal-immobbli jew tal-ħwejjeġ mobbli sugġetti għal ipoteka, wara li jkun sejjah bi protest lid-debitur biex iħallas id-dejn, u lit-terz pussessur biex iħallas id-dejn jew jitlaq il-fond jew il-ħwejjeġ mobbli.

48. Jirriżulta illi wara illi l-bank attur ċeda d-drittijiet tiegħu fl-20 ta' Diċembru 2006 fuq il-propjeta' ta' Santa Venera naxxenti mis-subbasta 136/2004, permezz tal-preżenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara illi issa huma proprjetarji assoluti tal-propjeta' minnha preċedentement rilaxxjata.

49. Jirriżulta illi l-kwistjoni odjerna bejn l-istess partijiet u dwar l-istess "*tluq tal-fond*" tal-bank attur, ġiet ġia diskussa minn żewġ Qrati differenti, fejn konkluzjonijiet

divergenti jidher illi gew espressi: ikun opportun illi din il-Qorti tiċċita il-ħsibijiet espressi minn dawna l-Qrati.

50. Jirriżulta illi fid-deċiżjoni tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 422/2016 LSO fl-ismijiet **HSBC Bank Malta plc vs Tyre Services Limited et** deċiża fl-14 ta' April 2016 u kkwotat b'approvazzjoni mis-soċjeta' rikorrenti, intqal is-segweni:

Ikkonsidrat li l-effett tar-rilaxx ma jfissirx li l-Bank kreditur tilef il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond kif qed jsostnu l-intimati.

Dan il-punt ġie trattat fit-teżi dottorali ta' John Gambin (l-Actio Ipotecaria) li jiċċita mill-"Chironi Trattato dei Privilegi, delle Ipotecche e del Pegno" fis-sens li r-rilaxx (surrender) huwa ġuridicament distint mic-cessio bonorum. Dr Gambin jikteb:

"Surrender, whether voluntary or compulsory is always followed by judicial sale bu auction of the immovable, as a consequence of which the third party forfeits the right of ownership. But surrender by itself does not take away ownership."

Iktar 'il quddiem jikteb:

"Here surrender of the immovable made by the third party does not involve loss of ownership of the same. It is only after adjudication of the immovable is made in favour of an outsider that the third party loses ownership thereof. Thus until the auction sale is complete, the third party who surrendered the immovable may, upon paying the whole debt and the costs, regain possession thereof, and this even if the surrender took place in execution of a judgment. The same rule therefore applies to compulsory surrender. But once the auction sale is complete and the immovable adjudged to an outsider, there is no way of recovering it. "

*L-awtur hawn jiċċita s-sentenza mogħtija fil-każ **Paolo Gauci v Maria Gatt et.** fil-21 ta' Frar 1938 (Vol. XXX.I.69 fejn ġie ritenut: "F'każ ta' evizzjoni, it-terz possessur għandu jibqa' konsidrat proprjetarju tal-fond mill-ġurnata li jkun xtara l-fond sakemm jiġi definittivament evitt minnu." (enfasi ta' din il-Qorti).*

Il-Qorti taqbel ma' din it-teżi. Huwa minnu li r-rilaxx iġib ċertu konsegwenzi billi jllibera lit-terz possessur mill-obbligu lejn il-kreditur ipotekarju li jixtieq jesperementa s-subbasta tal-fond u huwa orjentat lejn subbasta ulterjuri.

Fil-każ odjern, it-talbiet tal-kredituri kontra t-terz possessur u d-debitur gew miċħuda permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tas-27 ta' Novembru 2014 u ma jirriżultax mill-atti li l-kredituri konjuġi Scicluna pproċedew ulterjorment u sa llum ċertament ma saret l-ebda subbasta oltre dak li permezz tiegħu l-Bank rikorrent akkwista l-proprjeta`.

Ir-rilaxx tat-terz possessur ma ssirx in arja imma b'risposta għall-protest ipotekarju preżentat minn kredituri ipotekarji oħra. Għalhekk b'dan ma jfissirx li l-Bank rikorrent ma jistax jipproċedi biex jikkawtela l-jeddijiet tiegħu naxxenti mill-akkwist li sehħ tramite l-ewwel subbasta in esekuzzjoni tad-drittijiet ipotekarji tiegħu. Lanqas ifisser li d-debitur ġia subbostat akkwista l-jeddijiet tiegħu fir-rigward tal-proprjeta' immobbiljari billi r-rilaxx isir bejn l-kreditur li hu t-terz possessur ai fini tal-azzjoni ipotekarja u l-kreditur sperimentali.

51. Jirrizulta illi fid-deċiżjoni tal-każ **HSBC Bank Malta plc vs Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud**, Rikors Mahluf Nru 840/2018 LM, deċiż fil-15 ta' Mejju 2019 u soġġett għall-appell, ikkwotat b'approvazzjoni mill-intimati, ingħad is-segwent:

Il-Qorti tqis li fl-ewwel lok għandha tindaga dwar l-effetti legali li halla r-rilaxx mill-bank attur tal-proprjetà mertu tal-kawża, sabiex wara tikkonsidra t-talbiet u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-partijiet fil-kawża. Bħala fatt jirrizulta li l-bank attur sar sid tal-proprjetà bin-numri 48A u 49A, Old Railway Track, Santa Venera, wara li kien hemm aġġudikazzjoni favur l-istess bank fi proċeduri ta' bejgħ tal-istess proprjetà b'irkant taħt l-awtorità tal-Qorti. Madanakollu f'it tax-xhur wara li l-bank attur irregistra t-titolu tiegħu fuq din il-proprjetà fir-Registru Pubbliku, il-konjuġi Anton u Margaret Scicluna pprezentaw protest ipotekarju kontra s-soċjetà Tyre Services Limited u l-bank attur f'dawn il-proċeduri, sabiex is-soċjetà Tyre Services Limited thallas id-debitu allegatament dovut lilhom, u sabiex il-bank attur jirrilaxxa l-fond in kwistjoni, jew inkella jhallas l-ammont pretiż minnhom. Il-konjuġi Scicluna fetħu wkoll kawża fejn talbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjetà Tyre Services Limited hi debitrice tagħhom, kif ukoll sabiex tiġi likwidata s-somma dovuta lilhom u jiġi ordnat l-bejgħ tal-fond in subbasta. Madanakollu t-talbiet tal-konjuġi Scicluna ma ġewx milqugħin mill-Qorti għar-ragunijiet mogħtija fid-deċiżjoni tas-27 ta' Novembru, 2014. Fil-frattemp il-bank attur lahaq irrilaxxa l-fond bin-numri 48A u 49A, Old Railway Track, Santa Venera, bl-intiża li l-bank, bħala t-terz possessor, jinħeles mill-obbligi fil-konfront tal-kredituri ipotekarji konjuġi Scicluna li xtaqu jesperimentaw is-subbasta tal-fond, u dan wara li jsiru proċeduri ta' subbasta ulterjuri. L-artikolu 2070 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li t-terz possessor, il-bank attur f'dan il-każ, huwa responsabbli għad-djun ipotekarji, u l-artikolu 2071 jagħmilha ċara li t-terz possessor hu obligat jirrinunzja bla ebda riserva l-immobbli kolpit b'tali ipoteka sakemm ma jhallas id-djun ipotekarji meta jkun dovuti, sal-ammont li bih tkun marbuta l-proprjetà.

Fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu l-bank attur isostni li ladarba l-bejgħ b'irkant mill-ġdid ad istanza tal-konjuġi Scicluna baqa' ma seħħ, il-bank attur qua terz possessor, baqa' proprjetarju tal-fond inkwistjoni, u l-effetti tar-rilaxx tal-proprjetà da parti tal-bank attur huma ċirkoskritti biss għar-relazzjoni bejn il-bank qua t-terz possessor u l-kredituri ipotekarji konjuġi Scicluna. Il-Qorti iżda ma tistax tikkondividi din it-teżi tal-bank attur u l-interpretazzjoni li qiegħed jagħti tal-artikoli rilevanti tal-liġi, u dan fid-dawl tal-fatt li ladarba l-bank attur irrilaxxa l-pussess fond inkwistjoni mingħajr ebda riserva, il-bank attur spiċċa fil-pożizzjoni ta' kreditur ipotekarju u ma baqax aktar proprjetarju tal-fond, u dan stante li ma jirrizultax li l-bank attur ipprevalixxa ruħu mill-fakoltà li jagħti l-artikolu 2077 tal-Kodiċi Ċivili li jhallas id-dejn kollu u l-ispejjeż, u b'hekk ikollu l-jedd li jieħu l-fond lura. Id-dispost tal-liġi f'dan ir-rigward huwa wieħed ċar:

“It-tluq tal-fond jew tal-ħwejjeġ mobbli, sakemm ma jsirx il-bejgħ tiegħu, ma jtellifx lit-terz pussessur il-jedd li jieħu l-fond jew il-ħwejjeġ mobbli lura billi jhallas id-dejn kollu u l-ispejjeż lanqas jekk il-fond jew il-ħwejjeġ mobbli jkun gew mitluqa b'esekuzzjoni ta' sentenza.”

Il-bank attur m'għandu l-ebda jedd awtomatiku li wara li rrilaxxa l-proprjetà inkwistjoni permezz ta' nota li giet saħansitra transuntata f'att notarili, li mingħajr ebda formalità oħra, jirriprendi sjieda ta' dik il-proprjetà, multo magis meta ma jirrizultax li l-istess bank hallas id-dejn kollu u l-ispejjeż. In segwitu għar-rilaxx tal-proprjetà mill-bank attur, il-bank ma baqax proprjetarju tal-proprjetà de quo, iżda sar wieħed mill-kredituri ipotekarji fir-rigward tal-istess proprjetà. L-effetti tar-rilaxx tal-proprjetà japplikaw erga omnes u mhux biss fir-relazzjoni bejn il-bank attur qua terz possessor u l-kredituri ipotekarji konjuġi Scicluna. Il-bank attur ippretenda, anki b'dak li sostna fin-nota ta'

sottomissionijiet tiegħu, li ladarba t-tieni bejgħ b'subbasta ma seħx, il-proprjetà inkwistjoni rriverziet lura għand il-bank attur mingħajr il-htieġa ta' ebda formalità oħra, u dan meta l-artikolu 2077 tal-Kodiċi Ċivili stess jgħid li biex it-terz possessor ikollu jedd li jieħu l-fond lura, irid iħallas id-dejn kollu u l-ispejjeż, xi haġa li ma jirriżultax li saret f'dan il-każ. Ladarba l-formalità maħsuba mil-leġislator ma jirriżultax li giet segwita, m'hemm l-ebda riverżjoni awtomatika tal-proprjetà lura fil-pussess tal-bank attur.

Konsiderazzjonijiet legali ta' dina l-Qorti

52. Il-Qorti tosserva illi l-ħsieb tal-leġislator kien sabiex jagħti soluzzjoni lil min ikun xtara propjeta' permezz ta' subbasta meta huwa jiġi rinfacċjat minn piżijiet oħra fuq tali propjeta', kemm dawk illi kien jaf dwarhom kif ukoll dawk illi ma kienx jaf dwarhom.
53. Jirriżulta, di fatti, illi skond l-Artikolu 2071 tal-Kap 16, li t-terz pussessor huwa obligat illi jħallas kull dejn ipotekarju illi hemm fuq il-propjeta', "*kull meta jagħlaq kull wieħed minnhom, tkun kemm tkun is-somma tagħhom*" liema obbligu huwa, madanakollu għandu dritt illi jehles minnu jekk "*jitleq, mingħajr ebda riserva, l-immobbli jew il-ħwejjeg mobbli suġġetti għall-ipoteka.*"
54. Jirriżulta li, fil-każ odjern, fl-20 ta' Diċembru 2006, il-bank attur heles mill-obbligu tiegħu li jħallas kull privileġġ u/jew ipoteka dovuta meta telaq mingħajr ebda riserva, "*l-propjeta substandi a tenur tal-artikolu 2071 ta' l-istess Kodiċi Ċivili.*"
55. Il-Qorti tirrileva illi, kif osserva tajjeb in-Nutar Dr John Gambin fit-teżi tiegħu kwotat b'approvazzjoni mill-Qorti fil-każ 422/16 LSO, "*the third party who surrendered the immovable may, upon paying the whole debt and the costs, regain possession thereof*", u dana qiegħed jingħad in vista ta' dak ipprovdut fl-Artikolu 2077 tal-Kap 16, ikkwotat b'approvazzjoni fil-każ 840/2018 LM, illi jgħid:
- "It-tluq tal-fond jew tal-ħwejjeg mobbli, sakemm ma jsirx il-bejgħ tiegħu, ma jtellifx lit-terz pussessor il-jedd li jieħu l-fond jew il-ħwejjeg mobbli lura **billi jħallas id-dejn kollu u l-ispejjeż** lanqas jekk il-fond jew il-ħwejjeg mobbli jkun għew mitluqa b'esekuzzjoni ta' sentenza."*
56. Il-Qorti, f'dana l-istadju, tagħmel referenza ukoll għall-artikolu 2083 tal-Kap, illi jgħid is-segwenti:
- (1) *It-terz pussessor li jkun ħallas id-dejn jew telaq il-fond jew li gie spussessat mill-fond, għandu jedd idur kontra d-debitur prinċipali għall-evizzjoni li jkun bata.*
- (2) *Hu għandu wkoll azzjoni kontra t-terzi pussessuri ta' immobbli oħra suġġetti għall-istess dejn, jekk dawn it-terzi pussessuri l-oħra jkun akkwistaw l-immobbli tagħhom wara ż-żmien li fih l-attur ikun akkwista l-immobbli tiegħu*
57. Il-ħsieb tal-leġislator, hawnhekk, kien sabiex jagħti rimedju lit-terz pussessor għall-konsegwenzi illi huwa bata, u l-liġi tipprovdut tlett xenarji fejn huwa għandu d-dritt illi jdur fuq id-debitur prinċipali, u dawna huma:

- a. F'każ li jkun hallas id-dejn
 - b. F'każ **li jkun telaq il-fond**
 - c. F'każ li ġie spussessat mill-fond.
58. Dana jfisser illi, f'każ li t-terz pussessur ikun **telaq il-fond**, bhalma ġara fil-każ odjern, huwa għandu dritt illi jdur fuq id-debitur prinċipali, l-intimata soċjeta' Tyre Services Limited fil-każ odjern, għal xi danni li jkun bata.
59. Dana jfisser **ukoll** illi t-terz pussessur illi jkun **telaq il-fond**, ma għandux, a differenza ta' dak pretiż mill-bank attur, dritt illi jieħu lura l-propjeta' awtomatikament mingħajr ma jagħmel xejn, kif tippretendi s-soċjeta' rikorrenti fil-każ odjern.
60. Sabiex is-soċjeta' rikorrenti tieħu lura l-propjeta' ta' Santa Venera minnha oriġinalment akkwizit fis-subbasta 136/2004 fil-25 ta' Mejju 2005, hija għandha tħallas id-dejn kollu u spejjeż li jinkombu fuq il-propjeta', u sakemm ma tkunx għamlet hekk, it-tluq tal-fond minnha reġistrat fl-20 ta' Diċembru 2006 għandu jitqies bħala ċessjoni ta' kull jedd ta' propjeta' illi l-istess soċjeta' rikorrenti tista' tivvanta fuq il-propjeta' ta' Santa Venera.

Konsiderazzjonijiet finali

61. Il-Qorti tosserva, l-ewwel u qabel kollox, illi kif kienet taf bejn tajjeb is-soċjeta' rikorrenti, l-aħwa Scicluna, ossija Joseph Scicluna (ID 478171M), Matthew Scicluna (ID 499682M) u Anne Marie Zammit ġia Scicluna (ID 53797M) ma kellhom ebda relazzjoni ġuridika la' magħhom u wisq anqas mas-soċjeta' Tyre Services Limited, illi kienet id-debitriċi prinċipali tas-soċjeta' rikorrenti, u għalhekk ma messha qatt iproċediet legalment kontra tagħhom.
62. Id-dokument illi abbażi tiegħu s-soċjeta' rikorrenti tipprova tiġġustifika l-involviment ta' l-intimati aħwa Scicluna, ossija dak datat 24 ta' Settembru 2004 (fol 123), ma hija xejn għajr dikjarazzjoni illi ma tagħti ebda titolu lill-aħwa Scicluna, fatt illi ċertament s-soċjeta' rikorrenti kienet ben a konoxxenza.
63. Il-Qorti tosserva illi kien obligu tas-soċjeta' rikorrenti illi timminimizza l-ispejjeż ġudizzjarji u mhux taċcentwahom bl-introduzzjoni ta' terzi mhux parti mill-kwistjoni oriġinali.
64. In vista ta' dan, il-Qorti tħoss illi l-ispejjeż tal-aħwa Scicluna, ossija Joseph Scicluna (ID 478171M), Matthew Scicluna (ID 499682M) u Anne Marie Zammit ġia Scicluna (ID 53797M), għandhom ikunu a kariku esklussiv tal-Bank attur.
65. Il-Qorti tosserva wkoll illi, tul il-proċeduri odjerni, s-soċjeta' intimata Tyre Services Limited u l-konjuġi Joseph u Carmen Scicluna ressqi kompletament irrilevanti għall-proċeduri odjerni, u intiżi biss sabiex jattakkaw lill-bank attur u l-persuni responsabbli tagħha.

66. Il-Qorti tosserva illi l-persistenza ta' dawna l-intimati illi jressqu dawna l-provi inutili għall-proċeduri odjerni wasslu sabiex kawża illi setgħet faċilment tinqata' fi żmien raġjonevoli, tkaxkret għal ftit anqas minn erbgħa snin, fejn filwaqt illi s-soċjeta' rikorrenti għalqet il-provi tagħha wara seduta waħda, l-intimati hadu aktar minn tlett snin iressqu xhieda irrilevanti.

67. In vista ta' dan, il-Qorti thoss illi l-ispejjeż tas-soċjeta' intimata Tyre Services Limited u l-konjuġi intimati Joseph u Carmen Scicluna għandhom jibqgħu a kariku tagħhom esklussivament.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali,

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi

Tiċhad it-talbiet attriċi kollha kif dedotti, għar-raġunijiet kollha kif fuq deskritti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu, a kariku tas-soċjeta' rikorrenti, inkwantu jirrigwardaw l-ispejjeż tagħha u ta' l-intimati Joseph Scicluna (ID 478171M), Matthew Scicluna u Anne Marie Zammit, lkoll aħwa Scicluna. Spejjeż tas-soċjeta' intimata Tyre Services Limited u Joseph Scicluna (ID 268545M) u Carmen Scicluna għandhom jibqgħu a kariku tagħhom stess u mhux tas-soċjeta' rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IML)
Imhalef

Rita Sciberras
Deputat Registratur