QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 5 ta' Diċembru, 2023

Numru 4

Rikors Numru 432/20TA

Tyre Services Limited (C 6491)

vs

HSBC Bank Malta Plc (C 3177)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-Soċjeta Tyre Services Ltd (is-Soċjeta' Attriċi) tat-12 ta' Ġunju 2020 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. "Illi s-socjeta esponenti hija s-sid tax-showroom bl-isem Tyre Services Complex, 48A u 49A, Old Railway Road, Santa Venera.
2. Illi permezz tas-subbasta tal-24 ta' Mejju 2005 Subbasta Nru 136/2004 il-bank intimat kien akkwista animo compensandi l-imsemmija showroom ghall-prezz ta' Lm275,000 ekwivalenti ghall- €640,578.90
3. Ili x-showroom in kwistjoni kienet soggetta ghall-djun ipotekarji u ghalhekk il-bank ai termini tal-Artikolu 2071 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta seta jew ihallas id-djun ipotekarji jew inkella ccedi l-proprjeta in kwistjoni minghajr ebda riserva

4. Illi l-bank intimat kien ghazel illi ma ihallasx id-djun ipotekarji u ghalhekk permezz ta' nota intavolata fl-atti tas-subbasta tas-27 ta' Marzu 2007 li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A, kien ghamel referenza ghall- artikolu 2081 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal- Artikolu 2071 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta kien ceda l-proprjeta subbastanti.

5. Illi konsegwentament gia la darba l-bank kien ceda l-proprjeta minghajr ebda riserva ai termini tal-ligi, l-partijiet kienu reghu tqieghdu fl-istatus quo ante, u b'dan it-titolu fuq il-proprjeta rega ghadda lura f'idejn is-socjeta esponenti.

6. Illi minkejja illi l-bank kien ceda l-proprjeta minghajr ebda riserva u mikejja li l-bank irrifjuta illi ihallas id-djun ipotekarji li kienu registrti fuq il-proprjeta huwa xorta wahda baqa jippretendi illi huwa s-sid tal-proprjeta in kwistjoni, liema pretensjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

7. Illi dan l-ghagir tal-bank ikkawza u qieghed jikkawza telf u danni lill-esponenti gia la darba huma ilhom ghal dawn l-ahhar 13-il sena imcahdin mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom u prekluzi milli jaghmlu uzu mill-istes proprjeta stante illi .

8. Illi l-bank dejjem pretenda illi huwa s-sid tal-proprjeta minkejja illi huwa ceda l-proprjeta minghajr ebda riserva u konsegwentament huwa cahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta taghha.

9. Illi apparti minn hekk minhabba l-fatt li l-bank kien naqas milli ihallas id-djun ipotekarji u fl-istess hin baqa icahhad lill-esponenti mill-proprjeta tieghu, minkejja kien cediha ai termini tal-Artikolu 2071, l-esponenti ma setghax ihallas id-djun ipotekarji, u dan b'danni kunsiderevoli kif ser jgi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. .

10. Illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili tas-26 ta' Frar 2020 fl-ismijiet inversi li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok B, il-Qorti kienet cahdet it-talbiet tal-bank illum intimat, u ghalhekk konsegwentament ikkonfermat illi l-esponenti huwa s-sid tal-proprjeta. Illi din is-sentenza hija sotto appell

11. Illi permezz ta' sentenza ohra moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet HSBc Bank Malta Plc vs Kimmissarju tat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud, il-Qorti kienet ukoll cahdet it-talba tal-bank sabiex jigi kkancellat privilegg specjali iregistrat favur il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud fuq l-istes sproprjeta u dan bhala konsegwenza tan-nota ta' cessjoni. Illi din il-kawza ukoll tinsab sotto appell.

12. Illi ghalhekk l-ghagir tal-bank huwa abbusiv u illegali gia la darba qieghed icahhad lill-esponenti mit-tgawdija u uzu tal-proprjeta tieghu minkejja illi l-bank kien ceda l-proprjeta in kwistjoni.

13. Illi mhux talli hekk, talli pendenti l-proceduri 355/16 FDP li qeghdin sotto appell il-bank kien talab u ottjena mandat ta' inibizzjoni kontra l-esponenti fejn waqqaf lill-esponenti milli jikru l-proprjeta in kwistjoni

dan b'telf ta' introjtu kunsiderevoli ghalihom, kopja tal-mandat qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok E.

14. Illi minkejja li l-bank gie debitament interpellat sabiex jersaq ghall-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-esponenti permezz ta' l-ittra ufficjali numru 1008/2020. hawn annessa u mmarkata Dok D il-bank intimat xorta wahda baqa inadempjenti.

Ghaldaqstant l-esponenti qeghda titlob lill-din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilha xierqa u opportuna taqta u tiddeciedi l-kawza billi;

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-bank HSBC Bank Malta Plc huwa responsabbli ghad-danni li soffrew l-esponenti u li ghad jistghu issofru minhabba l-ghagir hawn fuq deskritt;

2. Tillikwida d-danni dovuti lill-esponenti jekk hemm bzonn bl-opra ta' perit nominandi

3. Tikundanna lill-bank HSBc Bank Malta Plc ihallas lis-socjeta esponenti dawk id-danni hekk likwidati

Bl-ispejjez kontra l-bank intimat li minn issa qieghed jigi ingunt ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ta' HSBC Bank Malta Plc (is-Soċjeta' konvenuta) tas-27 ta' Lulju 2020 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, it-talbiet tal-attriċi huma intempestivi u prematuri u dan għaliex il-kwestjoni tas-sjieda tal-proprjeta' subbastanti, li hija ċentrali għall-vertenza mqanqla mill-atturi f'din il-kawża, qed tiġi trattata fil-proċeduri (*actio rei vindicatoria*) fl-ismijiet *HSBC Bank (Malta) p.l.c. v Tyre Services Limited et* (355/2016). Id-dritt tal-attriċi għal azzjoni fil-każ odjern jiskatta, semmai, biss skont l-eżitu ta' dawk il-proċeduri*;*

2. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li r-rilaxx tal-propjetà in kwistjoni da parti tal-Bank intimat ai termini tal-artikolu 2071 tal-Kap 16 ma wassalx għat-trasferiment lura tal-proprjetà subbastanti, kif qed tippretendi l-attriċi, u lanqas biex il-partijiet jerġgħu jitqiegħdu fl-*istatus quo ante* u konsegwentement il-Bank intimat għadu sallum is-sid tal-proprjetà in kwistjoni;

3. Ili mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-Bank esponenti ma kkawża ebda telf u/jew danni lill-kumpanija rikorrenti peress illi huwa akkwista l-fond in kwistjoni leġittimament fil-proċeduri tas-subasta indikati mir-rikorrenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-kumpanija rikorrenti trid tipprova li verament sofriet danni, u li ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà;

5. Ili mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-aġir tal-Bank ma' seta' qatt kien abbużiv u illegali ġjaladarba r-rappreżentanti tal-kumpanija rikorrenti kienu iffirmaw skrittura li permezz tagħha iddikjaraw mhux biss illi huma vvakaw il-proprjetà in kwistjoni, iżda li ma kien fadlilhom ebda pretensjoni fir-rigward, li ma jafu b'ebda terz li għandu xi jedd fuq il-proprjetà, u li qed jaqblu illi l-proprjetà tinbiegħ bis-subasta, u in kontrakkambju irċevew mingħand il-Bank rikorrenti s-somma ta' ħamsin elf lira Maltija (Lm 50,000), illum ekwivalenti għal mija u sittax-il elf, erba' mija u disgħa u sittin ewro (€ 116,469), liema somma għadha f'buthom nonostante li kienu wegħdu li jirritornaw din is-somma jekk jimmolestaw lil Bank fil-pussess tiegħu;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-aġir tal-Bank li jwaqqaf lir-rikorrenti milli jikri l-proprjetà in kwistjoni ma jista' qatt ikun aġir abbużiv u illegali ladarba ġie awtorizzat minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta permezz tal-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 422/2016 li għadu viġenti sallum.

7. Bl-ispejjeż kontra l-kumpanija rikorrent li r-rapprezentanti tagħha huma minn issa nġunti għas-subizzjoni."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet fil-perkors tal-Kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li l-kawza tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Illum jista' jingħad b'ċertezza li s-Soċjeta' Attriċi hija propjetarja tas-Showroom bl-isem Tyre Services Complex 48A u 49A, Old Railway Road, Santa Venera. Dan il-fond kien akkwistat mis-Soċjeta' konvenuta permezz ta' subbasta numru 136/2004 tal-24 ta' Mejju 2005.

2. Ġara li din il-propjeta kienet soġġetta għal djun ipotekarji ta' Anton u Margaret Scicluna, it-tnejn familjari tal-konvenuti. Dawn bdew billi intavolaw protest ġudizzjarju fil-kwalita' tagħhom bħala kredituri ipotekarji.

Dan ġie presentat kontra s-Soċjeta' Attriċi u s-Soċjeta' konvenuta. Permezz tiegħu kienu qegħdin jirreklamaw ħlas mingħand is-Soċjeta' Attriċi. L-imsemmija konjuġi Scicluna sejħu lis-Soċjeta' konvenuta tagħżel bejn li tirrilaxxja l-fond imsemmi jew tgħaddi għall-ħlas tad-dejn u dan kif jitlob l-artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili (a' fol 10). Wara dan il-protest, il-konjuġi Scicluna għamlu Kawża li biha kienu qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li s-Soċjeta' konvenuta hija debitriċi tagħhom u dan il-fond jerġa' jinbiegħ bis-subbasta, dejjem a tenur tal-artikolu 2072 fuq imsemmi.

3. Għar-raġunijiet imsemmijin fis-Sentenza tas-27 ta' Novembru 2014 fl-ismijiet Anton Scicluna et -vs- Tyre Services Limited et, it-talbiet tal-konjuġi Scicluna ġew miċħuda. Il-konjuġi Scicluna ma intavolaw ebda appell minn dik is-Sentenza biex b'hekk għaddiet in ġudikat.

4. Ġara, li fil-mori ta' dawk il-proċeduri u qabel ma ngħatat is-Sentenza imsemmija u propju qabel ma għalaq it-terminu għall-presentata ta' eċċezzjonijiet f'dik il-Kawża da parti tas-Soċjeta' konvenuta, din tal-aħħar, ai termini ta' dak li jiddisponi l-artikolu 356(4) tal-Kodiċi Ċivili, permezz ta' nota rrilaxxjat bla riserva l-proprjeta' inkwistjoni u dan sabiex il-kreditur ipotekarju jkun jista' jinizja proċeduri bis-subbasta fi żmien sitt xhur. B'dana kollu dawn il-kredituri ma għamlu xejn minn dan kollu (ara a' fol 37). Irid jingħad li s-Soċjeta' konvenuta ma għażlitx li tħallas id-djun ipotekarji u kif ingħad għażlet minflok li ċċedi l-propjeta.

5. F'din il-Kawża is-Soċjeta' Attriċi qed tinsisti, li ġaladarba s-Soċjeta' konvenuta ċediet il-propjeta' mingħajr riserva, kif del resto jiddisponi l-

artikoli 356(4) fuq imsemmi, it-titolu tal-propjeta' irriverta għandha. Pero' minkejja r-rilaxx, is-Soċjeta' konvenuta baqgħet tinsisti li għadha propjetarju u li konsegwentement kien għad għandha l-pussess. B'hekk bdiet saga ta' tilwim legali fosthom kawża ta' spoll da parti tas-Soċjeta' konvenuta, li rebħitha b'Sentenza tal-Prim Awla tal-31 ta' Mejju 2019 u anke proċeduri kriminali ta' ragion fattasi li rebħithom ukoll. Dawn iż-żewġ proċeduri jindikaw b'mod ċar li s-Soċjeta' konvenuta riedet iżżomm il-pussess u teskludi lis-Soċjeta' konvenuta minn dan il-pusess.

6. Sakemm fl-aħħar is-Soċjeta' konvenuta biex jiġi ċċarat darba għal dejjem x'inhi s-sitwazzjoni, għamlet kawża ta' rivendika fejn fost oħrajn talbet dikjarazzjoni li hija l-propjetarja. B'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili datata 26 ta' Frar 2020 it-talbiet tas-Soċjeta' konvenuta ġew miċħuda. F'dik is-sentenza ġie spjegat ukoll li r-rilaxx kellu effetti *erga omnes*, għalhekk mhux biss bejn il-Bank u l-kredituri iżda anke fil-konfront tas-Soċjeta' Attriċi. Il-Bank appella minn din is-Sentenza u b'Sentenza tat-30 ta' Marzu 2022 il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-Sentenza appellata, u li għalhekk is-Soċjeta' konvenuta ma baqgħetx propjetarja, tal-inqas minn meta għamlet in-nota ta' rilaxx. Is-Sentenza tal-Appell ingħatat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

7. Issa b'din il-Kawża, is-Soċjeta' Attriċi qed titlob id-danni u dawn jikkonsistu, f'telf ta' opportunita' ta' kirjiet ta' dan il-fond u għalhekk ħlasijiet ta' kera mankati u kif ukoll spejjes li jridu jsiru minħabba nuqqas ta'

manutenzjoni tal-fond tul kemm dan il-fond baqa' fil-pussess tas-Soċjeta' konvenuta.

Punti ta' liġi

8. Meta s-Soċjeta' Attriċi, it-titolari tal-fond tilmenta li fost id-danni li sofriet kien hemm dawk ta' entrojtu ta' kirjiet mankati, tkun fil-fatt qed isostni li minħabba l-aġir tas-Soċjeta' konvenuta hi ġiet li kellha telf effettiv ossia *damnum emergens* fis-sens kif jiddisponi l-artikolu 1045 tal-Kodiċi Ċivili (Ara **Sentenza ta' l-24 ta' April, 2009 Appell Ċivili per Kompjant Imħallef Philip Sciberras fl-ismijiet Michael Marletta -vs- Alexander Charles Bugeja**).

9. Għalhekk dwar it-telf ta' kirjiet li s-Soċjeta' Attriċi ġiet imċaħħda minnhom minħabba li s-Soċjeta' konvenuta, għaliex baqgħet fil-pussess jew baqgħet iżżomm bla jedd iċ-ċwievet tal-post, irid jingħad li dan huwa kejl li bilfors jidħol fih element qawwi ta' suppożizzjoni u ipoteżi.

10. Kejl bħal dan, bħall-kejl tal-likwidazzjoni tad-dannu ta' telf subit, huwa min-natura tiegħu kejl approssimattiv u x'aktarx suġġettiv. Iżda huwa kejl li jrid joqgħod għar-regoli ta' likwidazzjoni normalment applikati mill-Qrati, fit-tfittxija tagħhom li jagħmlu ħaqq mingħajr ma jgħarrqu aktar milli meħtieġ lill-parti ħatja.

11. Kif intqal "*Illi f'dak li jirrigwarda l-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' post li jibqa' jinżamm minn xiħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, minn xi daqqiet,*

fuq il-kera li kien jitħallas minnufih qabel intemmet il-kirja . **(Ara Sentenza tal-Prim Awla tal-21 ta' Novembru 2003 fl-ismijiet Joseph Olivieri et -vs- Francis R. Vella et**).

12. Id-danni l-oħrajn li qed tirriklama s-Soċjeta' Attriċi f'din il-Kawża huma dawk naxxenti minn ħsarat kawżati mis-Soċjeta' konvenuta, tul kemm dan il-fond baqa' fil-pussess tagħha minħabba nuqqas ta' manutenzjoni u tiswijiet matul is-snin. Iż-żewġ artikoli tal-Kodiċi Ċivili li jirregolaw din il-vertenza huma s-segwenti:

1032. (1) Jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famiija.(2) Ħadd ma jwieġeb, fin-nuqqas ta' dispożizzjoni espressa tal-liġi, għall-ħsara li tiġri minħabba nuqqas ta' prudenza, ta' diliġenza jew ta' ħsieb fi grad akbar.Nuqqas ta' diliġenza.

U

1033. Kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel deni,għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri minħabba f'hekk.

13. Jekk jirrisulta li s-Soċjeta' konvenuta tassew kellha l-pussess u li dan għamlitu mingħajr ma kellha ebda titolu, partikularment wara li rrilaxxjat bla riserva il-fond kif fuq spjegat, allura kellha kull obbligu, anke jekk kienet taħseb li baqgħet propjetarja, li twettaq dawk ir-riparazzjonijiet u

manutenzjoni meħtieġa biex il-fond ma jitgħarraqx. Dan ikun ifisser, li ma aġixxietx b'dak l-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja u b'dik il-prudenza u diliġenza meħtieġa fil-liġi.

Konsiderazzjonijiet

14. Il-Qorti ser tkun qed tittratta dawn iż-żewġ xorta ta' danni fl-ordni imsemmmija aktar 'l fuq. Iżda qabel ma tagħmel dan trid l-ewwel tistabilixxi jekk is-Soċjeta' konvenuta kellhiex il-pussess u l-kustodja tal-fond mertu tal-Kawża.

15. Din il-Qorti tibda biex tagħmel referenza għall-iskrittura tal-24 ta' Settembru tal-2004 li biha numru ta' persuni flimkien mas-soċjeta' Attrici obbligaw li joħorġu mill-propjeta' u ma jagħmlux ostakoli biex tinbiegħ u saħansitra anke vvakaw il-fond biex jagħmluha aktar faċli għas-Soċjeta' konvenuta li tbiegħ dan il-fond (a' fol 307 tergo u a' fol 312). F'din l-iskrittura hemm dikjarat li s-Soċjeta' Attriċi "*It has vacated the whole complex above described and that the complex is presently vacated*" (a' fol 348).

16. Tmien xhur wara, preċisament fl-24 ta' Mejju 2005 saret is-subasta biex b'hekk is-Soċjeta' konvenuta ħadet pussess totali mhux biss fil-fatt imma anke fil-liġi, tal-fond inkwistjoni qua propjetarja (a' fol 310 tergo). Sena u għaxar xhur wara, is-Soċjeta' Attriċi ċediet il-fond bla riserva abbażi tal-artikolu 2071 u 2081 u dan flok ħallset lill-kredituri ipotekarji. Sa dak in-nhar is-Soċjeta' konvenuta kienet għadha fil-pussess tal-fond.

17. Skont Affidavit ta' John Heywood, fil-15 ta' Mejju 2015 l-Avukat Eric Mamo bgħatlu email fejn infurmah li kien irċieva mingħand l-Avukat Edward Debono fejn kien infurmah li l-familja Scicluna kienu fil-pussess tax-Show room u li kienu qegħdin jgħidu li l-propjeta' tappartjeni lilhom. Presumibilment is-Soċjeta' Attriċi kienet ingħatat il-parir li bil-mod kif seħħew l-affarijiet il-propjeta' irrevertiet mill-ġdid għandha. Għalhekk minn din l-ittra s-Soċjeta' konvenuta kienet tqegħdet fl-għarfien tal-posizzjoni legali tas-Soċjeta' Attriċi.

18. B'dana kollu s-Soċjeta' konvenuta baqgħet tinsisti li kienet ġiet denudata mill-pussess u għalhekk otteniet il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni kontra s-soċjeta' Attrici bin-numru numru 422/2016 LSO fl-ismijiet premessi. Bis-saħħa ta' dan il-mandat is-Soċjeta konvenuta kienet qed titlob sabiex persuni u s-soċjeta' Attriċi jiġu miżmuma u inibiti milli "*Bi kawalunkwe mod, kemm personalment, kif ukoll permezz ta' rappresentanti jew impjegati taghhom jikkoncedu, <u>jikru jew b'xi mod iehor jghaddu l-pussess versu l-hlas</u> jew minghajr korrispettiv tal-propjeta' tar-rikorrenti…"* il-propjeta' inkwistjoni. (Ara a' fol 44 emfażi tal-Qorti).

19. B'hekk is-Soċjeta' konvenuta kienet kjarament qed tgħid li sa dak in-nhar kellha l-pussess u li riedet tibqa' fil-pussess tant li saħansitra ntavolat kawża ta' spoll li qegħdet lill-istess Soċjeta' konvenuta fil-pussess mill-ġdid tal-fond in kwistjoni. Pero' tajjeb li jingħad ukoll, li l-attitudni li ħadet dik il-Qorti kienet, li ġaladarba ma sarux il-proċeduri jew jekk saru kienu irritwali

mill-kreditur sperimentali, allura minkejja r-rilaxx tal-Bank dan baqa' propjetarju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

20. Il-Qorti tifhem li dik id-dikjarazzjoni tal-Qorti saħħet il-fehma legali tas-Soċjeta' konvenuta li kienet għadha propjetarja u baqgħet iġġib lilha nniffisha bħala tali. B'dana kollu l-Qorti, fis-Sentenza fl-ismijiet HSBC Bank Malta PLC -vs- Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud tal-15 ta' Mejju 2019, Rikors numru 840/2018LM, ma qablitx mal-posizzjoni li ħadet il-Qorti fil-proċeduri tal-mandat ta' Inibizzjoni fuq imsemmi.

21. F'din is-sentenza intqal li "*L-effetti tar-rilaxx tal-propjeta' japplikaw erga omnes u mhux biss fir-relazzjoni bejn il-Bank Attur qua terz pussessur u l-kredituri ipotekarji…*" (a' fol 110). Din il-posizzjoni ttieħdet ukoll fis-Sentenza fl-ismijiet premessi rikors numru 355/16 FDP, tant li f'dik il-Kawża il-Bank ma irnexxilux jottjeni dikjarazzjoni li huwa propjetarju assolut ta' Tyres Services Ltd billi ġiet miċħuda din it-talba b'Sentenza tas-26 ta' Frar 2020.

22. Din is-sentenza ġiet konfermata fl-appell fil-mori ta' dawn il-proċeduri b'Sentenza tat-30 ta' Marzu 2022. Skont Raymond Masini mill-Arms is-servizzi tad-dawl u l-ilma kienu ilhom skonnettjati mill-2010 (a' fol 322). Jidher li s-servizzi tad-dawl u l-ilma daru fuq il-bank konvenut fl-10 ta' Settembru 2012. Sad-19 ta' Ottubru 2022 kien għadu jidher hekk (a' fol 330 sa 336). Nota fil-file relattiv tal-bank datata 15 ta' Mejju 2015 tikkonferma, li fl-2015 persuni u s-soċjeta' Attriċi jew min minnhom kienu ħadu pussess tal-fond. John Heywood, rappresentant tal-Bank jgħid li bejn

2015 u 2019 il-propjeta' kienet fil-pussess tas-soċjeta' Attriċi u li meta mar fl-2019 kien evidenti li dawn ma għamlu xejn (a' fol 143 ibid). Di fatti minn riċevuta datata 2 ta' Awwissu 2019 jirrisulta, li l-Avukat Joseph Camilleri rċieva ċ-ċwievet mingħand Dr. Daniel Degiorgio (a' fol 147). Mis-2006 sal-2015 kienet ċertament fil-pussess tal-Bank (a' fol 143 tergo).

23. Iġifieri kien hemm epoki fejn il-fond kien fil-pussess tas-Soċjeta' konvenuta u oħrajn sporadiċi fil-pussess tas-Soċjeta' konvenuta. Li huwa żgur hu, li s-Soċjeta' konvenuta kellha l-itwal mumenti ta' pussess u li dejjem baqgħet tinsisti li għandu jkollha dan il-pussess. Damet żgur fil-pussess qrib għaxar snin għalkemm mhux b'mod ininterrott. Bil-proċedura li istitwit għamlitha ċara, li ma rieditx li din il-propjeta' tinkera mis-Soċjeta' Attriċi u li hi kienet propjetarja tal-fond, tant li għadha tinsisti fuq dan il-punt anke f'dawn il-proċeduri (ara l-ewwel eċċezzjoni a' fol 66). Fl-2020 kien hemm l-ewwel Sentenza tas-26 ta' Frar 2020 sakemm ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-mori ta' dawn il-proċeduri f'Marzu 2022.

24. Il-Qorti għalhekk tasal għall-konklużjoni li għall-parti kbira taż-żmien li ilhom għaddejjin proċeduri bejn il-partijiet, is-Soċjeta' konvenuta tassew kienet fil-pussess u kellha l-kustodja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Di piu' fl-eċċezzjoni tagħha s-Soċjeta' konvenuta f'ebda ħin ma tiċħad li ma kellhiex il-pussess tal-fond anzi tagħti eċċezzjonijiet li jekk mhux espliċitament, impliċitament tammetti dan il-pussess.

25. Stabbilit li s-Soċjeta' konvenuta kellha dan il-pussess, issa jrid ikun stabbilit jekk kellhiex l-obbligu li tagħmel il-manutenzjoni ta' dan il-fond.

Qabel xejn, is-Soċjeta' konvenuta teċċepixxi li minħabba l-iskrittura fuq imsemmija, fejn numru ta' persuni u s-soċjeta' Attrici, li ma fadlilhom ebda pretensjoni, jfisser li s-Soċjeta' konvenuta ma tista' qatt tinstab responsabbli għal xi danni. Imma fir-rejalta' bil-mod kif evolvew l-affarijiet wara din l-iskrittura, partikularment minħabba r-rilaxx fuq imsemmi u konsegwenzjali Sentenzi fuq imsemmija, is-saħħa ta' dik l-iskrittura f'xenarju ġdid u pjuttost ambigwu l-effetti tagħha huma legalment opaki għall-aħħar. Dwar dan, din il-Qorti provdiet f'Sentenza li qed tingħata llum stess f'ismijiet inversi.

26. Il-Qorti temmen li sakemm il-fond mertu ta' din il-Kawża kien sar propjeta' tas-Soċjeta' konvenuta bis-saħħa tas-subbasta fuq imsemmija, din ma kelllhiex l-obbligi favur is-Soċjeta' Attriċi kif pretiżi f'din il-Kawża. Iżda mal-mument li s-Soċjeta' konvenuta irrilaxxjat il-propjeta' bla riserva kif fuq spjegat, ix-xenarju legali inbidel għal kollox.

27. Huwa minnu li l-istess Soċjeta' konvenuta tassew baqet temmen li kienet għadha propjetarja vis a vis is-soċjeta' Attrici. Kif ingħad setgħet saħħet din il-fehma bil-konsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti fil-mandat ta' inibizzjoni. Imma huwa minnu ukoll, li l-Atturi bdew isostnu mod ieħor sakemm il-fehma legali tagħhom ġiet suffragata. Is-soċjeta' Attrici sostniet din il-posizzjoni tagħha anke fin-nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom fil-Kawża numru 355/16 FDP u kif ukoll permezz ta' nota tal-10 ta' Ġunju 2015 iskritta minn Nutar Michael Joseph Galea u li ġiet transultata fir-Reġistru Pubbliku.

28. Il-Qorti ħasset li kellha tirrileva dan għaliex mar-rilaxx 'l quddiem u mill-posizzjoni pjuttost kategorika li bdew jieħdu l-Atturi partikularment is-Soċjeta' Attriċi, is-Soċjeta' konvenuta kellha kull raġuni għalfejn tifhem li dak li kienet qiegħed jemmen hu, anke jekk konfortat minn obiter tal-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni ma kienx imnaqqax fl-irħam kif fil-fatt irrisulta li ma kienx anzi li kien ħżuż fir-ramel. Għalhekk ma jiswa xejn għas-Soċjeta' konvenuta kieku kellha tinsisti li ġiet sgwidata jew mogħtija x'tifhem mod ieħor minn dak li qalet Qorti, għaliex jibqa' dejjem fatt oġġettivament ipprovat li baqgħet iżżomm il-pussess meta ma kienitx għadha propjetarja.

29. Għalhekk minn dak il-mument 'l quddiem, l-affarijiet ma kienux wisq ċari, tant li kif tistqarr is-Soċjeta' konvenuta stess, kellha tirrikorri għal Kawża li tilfet biex titneħħa kull inċertezza darba għal dejjem. Is-Soċjeta' konvenuta kellha tara, li sakemm dan il-fond ikun fil-pussess tagħha jsiru l-manutenzjonijiet kollha neċessarji, biex tilqa' għall-possibbilita' u eventwalita' li dan il-fond tassew ikun irriverta għand is-Soċjeta' Attriċi.

30. Pero' minn naħa l-oħra din il-Qorti ma tistax ma tosservax is-segwenti inkwantu jirrigwarda l-manutenzjoni tal-fond. John Heywood jixhed li bejn 2015 u 2019 il-propjeta' kienet fil-pussess ta' numru ta' nies u s-soċjeta' Attriċi u li meta mar fl-2019 kien evidenti li dawn ma kienu għamlu xejn (a' fol 143 ibid). Mit-2006 sal-2015 kienet fil-pussess tal-Bank (a' fol 143 tergo). Nota fil-file relattiv tal-bank datata 15 ta' Mejju 2015 tikkonferma, li fl-2015 is-soċjeta' Attriċi u persuni oħrajn kienu ħadu pussess tal-fond. Riċevuta fejn l-Avukat Joseph Camilleri irċieva ċ-ċwievet

mingħand Dr. Daniel Degiorgio datata 2 ta' Awwissu 2019 ukoll tikkorrobora dak li qal Heywood (a' fol 147).

31. Għalhekk huwa minnu li jekk dan il-fond sofra l-ħsarat li jsemmu l-Periti, dawn wkoll ikkontribwew għalihom is-soċjeta' Attriċi u persuni ohrajn. Dan għaliex ma kien hemm xejn xi jżommhom milli jagħmlu l-manutenzjoni sakemm kien fil-pussess tagħhom u s-Soċjeta' konvenuta kieku riedet ma kellha ebda aċċess biex tagħmel u tesegwixxi xi manutenzjoni. Għalhekk din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tas-Soċjeta' konvenuta li da parti tas-soċjeta' Attriċi kien hemm element ta' kontributorjeta', pero dwar dan aktar 'l quddiem (ara para 3.16 a' fol 734).

Danni konsistenti f'telf ta' kera

32. Wara li qieset it-tabella tal-Perit tal-Qorti kwantu jirrigwarda l-valur lokatizzju il-Qorti waslet għal dawn iċ-ċifri: €296,930 (snin 2007-2012) + €505,275 (snin 2013-2017)+ €625000 (snin 2018-August 2022) = **€1,427,205.** Din hija s-somma li qegħdin jippretendu l-konvenuti u partikolarment is-Soċjeta' Attriċi.

33. Pero' din il-Qorti ma tistax tinjora li bejn il-15 ta' Mejju 2015 u it-2 ta' Awwissu 2019, din il-propjeta' tajjeb jew ħażin kienet fil-pusses tas-soċjeta' Attriċi. Il-Qorti tal-Appell fis-Sentenza tagħha tal-31 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet HSBC Bank Malta p.l.c -vs-Tyre Services Limited et tispjega *t-time line* d'dan il-mod:

Il-Konvenuti f'dik il-Kawża, Atturi fil-Kawża odjerna "*qatt ma taw iċ-ċwievet tal-fond lill-bank u qatt ma kien hemm katnazz u katina; - wara li nqatgħet il-kawża 1120/2006 fl-2014, huma daħlu mill-bieb tal-ġenb biċ-ċavetta li kienet għadha għandhom u li kien għadha tiftaħ tali bieb (iż-żewġ bibien l-oħra kienu imbarrati minn ġewwa); - il-bank spoljahom mill-pussess tagħhom meta fit-18 ta' Mejju 2015 biddel is-serratura; - huma reġgħu biddlu s-serratura u ħadu l-pussess; - il-bank reġa' spoljahom meta fis-17 ta' Ġunju 2015 reġa' biddel is-serratura - huma reġgħu biddlu s-serratura u ħadu l-pussess. Din il-qorti, wara li eżaminat b'reqqa kbira l-provi taż-żewġ naħat, bħall-ewwel Qorti hija konvinta li t-teżi tal-bank hija aktar verosimili*".

34. Din il-parti tas-Sentenza tikkonforta l-konklużjoni ta' din il-Qorti li kien f'Awwissu tal-2019, bil-konsenja taċ-ċwievet mill-avukat Daniel Degiorgio, għan-nom tal-Atturi, lill-avukat Joseph Camilleri, għan-nom tas-Soċjeta' konvenuta li din tal-aħħar reġgħet tqegħdet fil-pussess tal-fond. Dan ifisser li għal ben erbgħa snin dan il-fond kien tassew fil-pussess tal-Atturi jew min minnhom u għalhekk kull utli u vantaġġ ekonomiku setgħu jaħsduh huma. *Ad argumentum* jista' jingħad, li fiċ-ċirkostanzi l-Atturi xorta waħda ma setgħux jikru, iżda prova bħal din ma tresqitx fis-sens li kemm kienu ilhom fil-pussess kienu sabu l-kirja tal-fond sabiex kif anke xehed wieħed mill-Atturi, il-kera setgħu jgħadduha lis-Soċjeta' konvenuta biex jaqtgħu mid-dejn.

35. Għalhekk mill-ammont likwidat aktar 'l fuq ser jitnaqqas kull kumpens li setgħa kien dovut, bejn it-18 ta' Mejju 2015 u Awwissu 2019 (meta ġiet

ikkonsenjata ċ-ċavetta). Għalhekk il-Qorti qieset li l-kera mankata li għandha taħdem fuqha din il-Qorti hija s-segwenti:

Mejju 2015 sa Mejju 2016 = €77,468 + €45,189 (7 xhur minn Mejju 2016 sa Diċembru 2016)+ €101,055 (Sena 2017)+ €101,055 (sena 2018) + €58,949 (minn Jan 2019 sat-2 ta' Awwissu 2019). Dan ifisser li l-ammont li jrid jitnaqqas mill-ammont globali li għandu jitnaqqas huwa ta' €383,716. Dan ifisser li l-ammont li trid taħdem fuqu din il-Qorti huwa dak ta' **€1,043,489** (€1,427,205-€383,716).

36. Imma bħal dejjem, dawn l-ammonti qatt ma jistgħu ikunu ċerti, fis-sens li mhux bil-fors kienu ser isibu dejjem lil min irid jikri u anke kieku stess, u jekk isibu, mhux bil-fors ser ikun lest li joffri dawn l-ammonti ta' kera. Għalhekk din il-Qorti, fuq raġunament simili iżda mhux preċiż għal dak li adottat il-Qorti Ewropeja fil-każ ta' kirjiet, irid jittieħed inkonsiderazzjoni li li stimi li jsiru mill-Periti tal-Qorti dwar kemm huwa l-valur lokatizzju ma jridux jittieħdu bħalli kieku huma vanġelu. Ma hux garantit li bil-fors ser jinstab min jikri u jekk ikun hemm, li dawn ikunu lesti li jħallsu bil-fors il-valutazzjonijiet tal-perit tal-Qorti.

37. Għalhekk minħabba din il-kontinġenza il-Qorti ser tkun qed tnaqqas 30% mis-somma likwidata aktar 'l fuq. Dan ifisser li s-somma talvolta dovuta inkwantu jirrigwarda telf ta' kirjiet hija dik ta' €730,442. Il-Qorti ma tistax ukoll ma tirrilevax, partikularment wara li l-konjuġi Anton u Margaret Scicluna qua kredituri ipotekarji tilfu l-Kawża tagħhom, li anke il-Bank seta' biex jimminimizza d-danni, bi ftehim mas-Soċjeta' Attriċi, kera il-fond biex

bid-dħul jitnaqqas l-ammont li għandu jieħu, aktar u aktar fid-dawl tat-tibdiliet ta' liberalizzazzjoni fil-liġijiet tal-kera. Forsi jista' jingħad li s-Soċjeta' Attriċi setgħet ma kienitx disposta li tasal għal ftehim bħal dan, iżda minn naħa l-oħra lanqas jidher li sar tentattiv f'dan is-sens.

Il-manutenzjoni tal-fond.

38. Meta saret ir-relazzjoni tal-Perit David Psaila sabiex jiġi valutat il-fond ai fini tal-proċeduri tas-subbasta numru 136/2004, jirrisulta li dan kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Din ir-relazzjoni saret fis-26 ta' Mejju 2004. Il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni peress li fir-rapport tiegħu dan il-perit imkien ma jgħid li kien fi stat ħażin jew li kellu bżonn ta' riparazzjonijiet minħabba ħsarat strutturali jew mod ieħor (ara atti tas-subbasta allegati u a' fol 279). Il-fond ġie valutat li jiswa mitejn u ħamsin elf liri antiki maltin u għalhekk ekwivalenti għal ħames mija tnejn u tmenin elf mitejn u ħamsa u tletin ewro (€582,235).

39. Inkredibilment, rapport ieħor tal-Perit Edgar Caruana Montaldo tal-31 ta' Jannar 2015, iġifieri tmien xhur wara, dan il-fond ġie stmat €1,879,600 iġifieri aktar mit-triplu ta' kemm ġie valutat mill-perit tal-Qorti u dan fi żmien ta' ftit xhur (ara a' fol 287). Għalkemm dan il-Perit jgħid li f'sens ġenerali l-fond kien jinsab fi stat ta' manutenzjoni tajba, jinnota ukoll hekk:

"*As mentioned above, due to the fact that the showroom has not been functional for several the premises need some refurbishment in relation to finishing work, sanitary ware etc. Part of the second floor level have flaking*

paint and exposed concrete concrete due to water penetration from roof level due to the fact that <u>no maintenance had been carried out in these past years</u>. The rooms at roof level are in need of refurbishing and maintenance works due to water penetration. The facades of the show room are claded with tiles and are in good stste of repair" (a' fol 288 emfażi tal-Qorti).

40. Meta wieħed iqis li l-iskrittura fuq imsemmija saret fl-2004 u l-fond ġie illiberat f'Mejju tal-2005, iġifieri erbgħa xhur wara r-rapport tal-Perit Caruana Montaldo, il-Qorti ma tistax ma tosservax (u għalhekk il-parti fuq sottolinnejata) li meta dan il-fond kien għadu fil-pussess tas-Soċjeta' konvenuta kien diġa' afflit minn ħtieġa ta' manutenzjoni anke fid-dawl li kien hemm penetrazzjoni ta' ilma. Dan ifisser ukoll, li meta is-Soċjeta' konvenuta ħadet fil-pussess ta' dan il-fond, ir-riparazzjonijiet kienu diġa' meħtieġa pero' risalenti għall-perjodu ta' meta l-fond kien għadu fil-pussess tas-Soċjeta' Attriċi. Apparti minn dan, għall-perjodu kważi ta' erbgħa snin wara s-subbasta, kif diġa spjegat aktar 'l fuq, il-fond kien fil-pussess tal-Atturi f'liema perjodu s-Soċjeta' konvenuta qatt ma seta' kellha aċċess anke kieku riedet tagħmel xi riparazzjonijiet.

41. Pero' din il-Qorti tosserva ukoll, li sakemm kien fil-pussess tas-Soċjeta' konvenuta, b'mumenti fejn anke kien hemm indikazzjonijiet li wara r-rilaxx bla riserva, il-propjeta' kienet irrivertiet għand is-Soċjeta' Attriċi, is-Soċjeta' konvenuta ma ħadet ebda inizzjattiva sinjifikanti biex sakemm kien fil-pusses tagħha dawn il-ħsarat tal-inqas ma jikbrux. L-anqas ma din il-Qorti għandha dubbju li maż-żmien, mingħajr ħadd ma jagħmel

manutenzjoni, dawn il-ħsarat komplew jikbru u dan kif anke jirrisulta mir-ritratti meħuda mill-Perit Pobert Pace (ara a fol 160 sa 198 tergo). Importanti li jingħad li dawn ittieħdu fil-11 ta' April 2022 ftit wara li b'Sentenza tal-Qorti tal-Appell ġie ikkonfermat li t-titolu għall-propjeta' kien tas-Soċjeta' Attriċi.

42. Għalhekk din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li anke l-Atturi jridu jwieġbu għan-nuqqas ta' manutenzjoni. In-nuqqas ta' manutenzjoni kien diġa' jesisti qabel 2004 u kiber fil-grad akbar maż-żmien, b'erbgħa snin minnhom meta l-fond kien fil-pussess tas-Soċjeta' Attriċi li baqgħet ma għamlet xejn. La darba s-Soċjeta' Attriċi uriet b'insistenza liema bħala biex ikollha l-pussess, allura meta kellha, messha ukoll ħadet ħsieb il-manutenzjoni tal-fond. Pero' dan ma jeżonorax lis-Soċjeta' konvenuta li ukoll kellha l-obbligu li ssir il-manutenzjoni tal-fond inkwistjoni. Fuq mistoqsija qattx għamlu manutenzjoni, John Heywood, rappresentant tal-Bank xehed "*Le tindif fil-bidu u dorna l-bejt* "(a' fol 142 rikors 432). F'passaġġ minnhom saħansitra jgħid li l-bank l-anqas għandu nies appositament biex jagħmlu manutenzjoni ta' din ix-xorta.

43. Għalhekk fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi il-Qorti tfakkar f'dak li jiddisponi l-artikolu 1051 tal-Kodiċi Ċivili:

"*Jekk il-parti li tbati l-ħsara tkun b'nuqqas ta' prudenza, ta' diliġenza jew ta' ħsieb ikkontribwiet jew tat okkażjoni għall-ħsara,il-qorti, fil-likwidazzjoni tal-ammont tad-danni li għandhom jitħallsu lil dik il-parti, tiddeċidi, fid-diskrezzjoni tagħha, f'liema proporzjoni din tkun ikkontribwiet jew tat*

okkażjoni għall-ħsara li batiet, u l-ammont tad-danni li għandu jitħallas lilha mill-persuni l-oħra li jkunu dolożament jew bla ma riedu ikkontribwew għal dik il-ħsara, jiġi mnaqqas f'dik il-proporzjon".

44. Għall-fatt li kien hemm diġa' nuqqas ta' manutenzjoni pre esistenti għal kull tilwim li kellhom il-partijiet għal din il-Kawża u għall-fatt ukoll li minkejja l-fond inkwistjoni dam erbgħa snin fil-pussess tal-Atturi mingħajr ma għamlu ebda manutenzjoni, din il-Qorti hija tal-fehma li r-responsabbilita' f'dan ir-rigward għandha tinqasam nofs bin-nofs. Tfakkar li l-Perit Robert Pace wasal għall-konklużjoni li "*Based on a purely visual inspection it is clear that the property has not been well maintained in the recent years. The majority of damage would have developed over a number of years off negligence*" (a' fol 243). Issa kif diġa intqal, dan ir-rapport sar f'April 2022 meta anqas minn sentejn qabel il-fond kien fil-pussess tal-Atturi, issa jekk tali pussess sarx skont il-liġi hija ħaġa oħra, iżda dejjem jibqa' bħala fatt li kien fil-pussess fattwali tagħhom.

45. Il-Perit tal-Qorti jasal għall-konklużjoni li l-ispejjes sabiex isiru r-riparazzjonijiet jammontaw għal €202,919.22 pero jaħseb ukoll għal kontinġena ta' €40,486.54 biex b'kollox l-ammont totali hu dak ta' €242,919.22. Il-Qorti ma għandha ebda raġuni valida biex tallontana lilha nnifisha minn dawn il-konklużjonijiet u għalhekk ser toqgħod fuqhom b'dana li r-responsabbilita' hija bin-nofs bejn il-partijiet. Dan ifisser li s-sehem li jrid jitħallas mis-Soċjeta' konvenuta huwa dak ta' €121,460.

46. Dan ifisser ukoll li d-danni sofferti mill-konvenuti jammonta għal tmien mija wieħed u ħamsin elf tmien mija u erbgħa u tmenin ewro (€851,884).

47. Sa fejn jirrigwardaw l-imgħaxijiet, fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti u anke minħabba n-natura kummerċjali tal-kwistjonijiet għandha tagħtihom mill-presentata tar-rikors ġuramentat.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed tiddeċiedi l-Kawża odjerna bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjeta' attriċi b'mod limitat.

Tilqa' it-tieni talba tas-soċjeta' attriċi u tillikwida d-danni fl-ammont ta' tmien mija wieħed u ħamsin elf tmien mija u erbgħa u tmenin ewro (€851,884).

Tikkundanna lis-Soċjeta' konvenuta tħallas lis-Soċjeta' Attriċi s-somma hekk likwidata; bl-imgħaxijiet legali mill-presentata tar-rikors ġuramentat sal-pagament effettiv.

Spejjes sa fejn jirrigwarda s-soċjeta' Attriċi a' karigu tas-Soċjeta' konvenuta.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur