QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn 11 ta' Marzu 2024

Numru 8

Rikors maħluf numru 21/2017/1 FDP

HSBC Bank Malta p.l.c.

v.

***HDE International Limited (C56555)*; u**

l-konjuġi Joseph u Mariella Gatt għal kull

interess li jista' jkollhom

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta *HDE International Limited* u appell inċidentali tal-soċjetà attriċi *HSBC Bank Malta p.l.c.* minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili illi laqgħet talba tal-attriċi b'azzjoni ipotekarja għall-bejgħ ta' proprjetà tas-soċjetà konvenuta ipotekata favur l-attriċi biex tagħmel tajjeb għal djun ta' terzi (il-konvenuti konjuġi Gatt), u laqgħet ukoll kontro-talba tas-soċjetà konvenuta u ikkundannat lill-attriċi

tħallasha danni ta' għaxart elef, sitt mija u tlieta u erbgħin euro (€10,643). Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi tgħid illi hija kreditriċi tal-konvenuti konjuġi Gatt u illi l-krediti huma kanonizzati b'diversi sentenzi u wkoll garantiti b'ipoteki speċjali numru 14263/91, 18773/92, 18096/95 u 13412/97 fuq proprjetà f'Ħ'Attard. B'sentenza tat-22 ta' Ottubru 2004 il-Qorti tal-Kummerċ iddikjarat il-falliment tal-konvenut Joseph Gatt, u ordnat il-bejgħ b'irkant tal-proprjetà tiegħu. Din il-proprjetà – li hija l-proprjetà ipotekata favur l-attriċi biex tagħmel tajjeb għall-krediti tagħha kontra l-konvenuti Gatt – inkisbet fl-irkant mis-soċjetà konvenuta.

3. Billi l-attriċi ma komplietx tieħu sehem fil-proċeduri tal-falliment, il-krediti tagħha ma ġewx ammessi u gradwati, u għalhekk tgħid illi għadha kreditriċi tas-somom kawtelati bl-ipoteki fuq il-proprjetà miksuba mis-soċjetà konvenuta. Għalhekk, wara li għamlet il-protest ipotekarju li trid il-liġi, l-attriċi fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti "tordna l-bejgħ ġudizzjarju tal-immobbli … liema art ukoll hija ipotekata favur l-bank attur u dan sabiex il-bank attur ikun jista' mir-rikavat jitħallas id-dejn dovut lilu li jaggrava l-imsemmi immobbli; bl-ispejjeż".

4. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. Preliminarjament l-azzjoni attriċi hija preskritta fit-termini tal-art. 356 (4) [tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili]: il-protest ġudizzjarju ġie korrett wara għeluq l-erba' xhur mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali fl-ismijiet *HDE International Limited v. HSBC Bank Malta plc* (ittra numru 832/2016) u l-istess protest kif korrett bir-rikors tal-20 ta' Lulju 2016 għadu sallum ma ġiex notifikat lis-soċjetà eċċepjenti.
>
> »2. Preliminarjament ukoll, il-bank attur ma jistax jipproponi din l-azzjoni billi pparteċipa fil-proċeduri ta' falliment [ta'] Joseph Gatt (ċit. nru 1599/2011) fejn ġie ordnat il-bejgħ fl-irkant tal-proprjetà in kwistjoni.

»3. Preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-istess bank attur ma jistax jipproponi din l-azzjoni billi kien irrinunzja għall-jeddijiet ipotekarji tiegħu, b'nota tat-23 ta' Settembru 2010 fl-atti tal-falliment [ta'] Joseph Gatt (ċit. nru 1599/2011), fejn iddikjara li ma kellux interess f'din il-proprjetà u li ma kien qed jiddikjara ebda jedd fuqha.

»4. Mingħajr preġudizzju wkoll, u preliminarjament, l-intempestività tal-azzjoni attriċi billi t-titoli li jibbaża ruħu fuqhom l-bank attur mhumiex eżegwibbli. F'dan ir-rigward għad hemm pendenti proċeduri fl-ismijiet *HSBC Bank Malta plc v.* Joseph Gatt *et* (rikors ġuramentat numru 189/2016).

»5. B'mod preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-azzjoni attriċi hija improponibbli *stante* li l-bank attur iddekada mill-jeddijiet tiegħu meta naqas li jitlob li jiġi ammess bħala kreditur fl-atti tal-falliment [ta'] Joseph Gatt (ċit. nru 1599/2011).

»6. F'kull każ, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-aġir tal-bank attur jikkostitwixxi abbuż bi ksur tal-liġi u huwa intiż biss biex jagħmel pressjoni indebita fuq l-eċċepjenti biex iġegħelha tħallas dak li legalment mhux dovut minnha jew lill-bank attur.

»… … …«

5. Is-soċjetà konvenuta nqdiet bil-kawża mibdija mill-attriċi sabiex b'rikonvenzjoni tressaq il-kontro-talbiet tagħha. Fissret illi waqt il-proċeduri tal-falliment – li bis-saħħa tagħhom inbigħet b'irkant il-proprjetà tad-debituri u ġiet liberata favur tagħha bil-prezz ta' mitejn u għaxart elef euro (€210,000) u l-bejgħ ġie insinwat b'nota tal-24 ta' Ottubru 2014 li ġiet korretta b'nota oħra tas-17 ta' Novembru 2015 – il-qorti iddikjarat illi l-kredituri tal-fallut li kien fadal kienu *Bank of Valletta p.l.c.*, Mario Caruana, id-Direttur Ġenerali tad-Dipartiment tax-Xogħlijiet u Servizzi, u l-Ekonomu ta' Monsinjur Arċisqof, u dawn kollha tħallsu mir-rikavat tal-bejgħ.

6. Kompliet tfisser is-soċjetà konvenuta li l-attriċi kienet ħadet sehem f'dawn il-proċeduri ta' falliment iżda b'nota tat-23 ta' Settembru 2010 iddikjarat illi ma kellha ebda interess fil-proprjetà li dwarha saret din il-kawża, u ma kienet qiegħda tivvanta ebda jedd fuq dik il-proprjetà. Minħabba f'hekk l-attriċi ma opponietx illi jitħallsu l-kredituri fuq imsemmija mir-rikavat tal-

bejgħ u "effettivament" tat il-kunsens għar-riduzzjoni tal-ipoteki 8113 /1992, 17259/1995 u 17260/1995[1]. Meta mbagħad is-soċjetà konvenuta talbet lill-attriċi teħles il-proprjetà mill-ipoteki speċjali u l-privileġġi l-oħra li kien fadlilha reġistrati fuq il-proprjetà, l-attriċi, minflok, bdiet tivvanta kreditu fuq il-proprjetà li joħroġ mill-istess kawżi msemmija fin-nota tat-23 ta' Settembru 2010, u għalhekk, tgħid il-konvenuta, l-attriċi kienet ġà irrinunzjat għalih.

7. B'ittra ġudizzjarja tat-8 ta' Marzu 2016 is-soċjetà konvenuta għal dak li jgħid u jrid l-art. 356(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili għarrfet lill-attriċi bil-liberazzjoni tal-proprjetà favur tagħha. L-attriċi mbagħad fil-11 ta' Lulju 2016 ippreżentat protest ġudizzjarju għall-għanijiet tal-art. 2072 tal-Koċidi Ċivili biex sejħet lill-konvenuta tħallas il-kreditu sħiħ pretiż minnha jew iċċedi l-proprjetà.

8. Billi tgħid illi t-titoli li fuqhom l-attriċi ssejjes il-pretensjonijiet tagħha ma jiswewx, għax l-attriċi irrinunzjat għal kull pretensjoni fuq il-proprjetà kif imfisser fuq, u b'dak li qiegħda tagħmel l-attriċi qiegħda tikkaġunalha danni u telf, is-soċjetà konvenuta b'rikonvenzjoni talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi li, bl-aġir tiegħu fuq imsemmi, il-bank attur rikonvenzjonat ikkaġuna telf u danni lill-esponenti;
>
> »2. tiddikjara u tiddeċiedi li l-istess bank attur rikonvenzjonat għandu jagħmel tajjeb waħdu għall-imsemmija telf u danni;
>
> »3. tillikwida d-danni kollha hekk sofferti mill-esponenti;
>
> »4. tikkundanna lill-attur rikonvenzjonat iħallas is-somma hekk likwidata u dovuta.
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

---

[1] L-ipoteki li fuqhom hija msejsa l-kawża huma 14263/91, 18773/92, 18096/95 u 13412/97 (ara. para. **Error! Reference source not found.**, *supra*), mhux dawk imsemmija mis-soċjetà konvenuta.

9. L-attriċi ressqet dawn l-eċċezzjonijiet għar-rikonvenzjoni:

> »1. …. … il-bank esponent għadu kreditur tal-imsemmija konjuġi Gatt, u … l-kreditu tal-bank għadu munit b'ipoteki speċjali li jaggravaw il-fond akkwistat mill-istess soċjetà konvenuta fil-kors tal-proċeduri fallimentari in kwistjoni.
>
> »2. Għalkemm huwa minnu ill matul il-proċeduri fallimentari l-bank esponent ma baqax jipparteċipa fl-istess proċeduri, b'dan għalhekk illi l-krediti rispettivi tiegħu ma ġewx formalment ammessi fil-lista ta' krediti li ġew verifikati u ammessi mill-qorti, il-bank esponent xorta għad għandu dritt u interess li jeżiġi l-ħlas tal-krediti tiegħu skont il-liġi.
>
> »3. Għalhekk u skont l-liġi, is-soċjetà *HDE International Limited* hija bħala terz pussessur legalment obbligata li tħallas dak dovut lill-bank esponent mill-konjuġi Gatt jew fin-nuqqas titlaq il-proprjetà minnha akkwistata.
>
> »4. F'kull każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-bank attur għandu kull dritt jipproteġi d-drittijiet u l-interessi tiegħu u b'daqshekk ma jirriżulta l-ebda eżerċizzju abbużiv jew illegali li jista' jwassal għal xi responsabbiltà fil-konfront tas-soċjetà konvenuta *HDE International Limited*.«

10. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

> »Fir-rigward tat-talba tas-soċjetà rikorrenti *HSBC Bank Malta Plc*:
>
> »tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati kollha, u għalhekk:
>
> »tilqa' t-talba kif dedotta u, konsegwentement:
>
> »tordna l-bejgħ ġudizzjarju tal-immobbli … ipotekata favur l-bank attur u dan sabiex il-bank attur ikun jista' mir-rikavat jitħallas id-dejn dovut lilu li jaggrava l-imsemmi immobbli, filwaqt illi tirriserva lis-soċjetà *HDE International Limited* id-drittijiet kollha lilha spettanti bil-liġi riżultat ta' tali deċiżjoni.
>
> »Fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali tas-soċjetà *HDE International Limited* fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti *HSBC Bank Malta Plc*:
>
> »tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà *HSBC Bank Malta plc*, u għalhekk:
>
> »tilqa' t-talba tas-soċjetà *HDE International Limited* kif dedotta u, konsegwentement:
>
> »tiddikjara li, bl-aġir tagħha, is-soċjetà *HSBC Bank Malta plc* ikkaġunat telf u danni lis-soċjetà *HDE International Limited*, li tiegħu l-istess soċjetà *HSBC Bank Malta plc* għandha tagħmel tajjeb;
>
> »tillikwida d-danni kollha hekk sofferti mis-soċjetà *HDE International Limited* fis-somma ta' għaxart elef, sitt mija u tlieta u erbgħin euro (€10,643… . …;
>
> »tikkundanna lis-soċjetà *HSBC Bank Malta Plc* tħallas lis-soċjetà *HDE International Limited* is-somma ta' għaxart elef, sitt mija u tlieta u erbgħin euro (€10,643).

»Imgħax fuq is-somma hekk likwidata jibda jiddekorri millum.

»*In vista* ta' dak kif fuq deskritt, spejjeż tal-proċeduri kollha, kemm għat-talba u l-kontro talba, ikunu kollha a kariku tas-soċjetà rikorrenti *HSBC Bank Malta plc*«

11. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»31. Jirriżulta … illi l-bank rikorrenti, fis-sena 1995, ipproċeda kontra l-intimati Joseph Gatt u Mariella Gatt b'varji kawżi fuq diversi djun mhux imħallsa mill-istess konjuġi Gatt, kemm f'isimhom personali kif ukoll bħala garanti ta' soċjetajiet illi kellhom.

»32. Jirriżulta illi tali sentenzi kienu s-segwenti:

»a. sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ ċitazzjoni nru 192/1995 datata 30 ta' Marzu 1995 fejn is-soċjetà rikorrenti ottjeniet sentenza fil-konfront tal-konjuġi Gatt u s-soċjetà *JMG Enterprises Limited* li, sas-7 ta' Novembru 2016, kien għad fadallha bilanċ dovut lilha ta' €8,421.16 bħala *sorte* u imgħax ta' €12,855.14, ossija total ta' €21,276.30;

»b. sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ ċitazzjoni nru 180/95 datata 4 ta' Ottubru 1995 fejn is-soċjetà rikorrenti ottjeniet sentenza fil-konfront tal-konjuġi Gatt u s-soċjetà *Master Dietary Food & Paste Co. Limited* li, sas-7 ta' Novembru 2016, kien għad fadallha bilanċ dovut lilha ta' €106,757.88 bħala *sorte* u imgħax ta' €179,312.36, ossija total ta' €286,070.24;

»ċ. sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ ċitazzjoni nru 10/95 datata 3 ta' Lulju 1995 fejn is-soċjetà rikorrenti ottjeniet sentenza fil-konfront tal-konjuġi Gatt personalment li, sas-7 ta' Novembru 2016, kien għad fadallha bilanċ dovut lilha ta' €3,472.84 bħala *sorte* u €6,201.96 bħala imgħax, ossija total ta' €9,677.80.

»33. Jirriżulta wkoll illi l-bank rikorrenti kellu varji ipoteki speċjali reġistrati fuq il-proprjetà …:

»a. ipoteka speċjali nru 14263/91 reġistrata fid-29 ta' Awissu 1991;

»b. ipoteka speċjali nru 118773/92 reġistrata fit-22 ta' Ottubru 1992;

»ċ. ipoteka speċjali nru 18096/95 reġistrata fis-16 ta' Novembru 1995;

»d. ipoteka speċjali nru 13412/97 reġistrata fit-22 ta' Settembru 1997.

»34. Jirriżulta illi permezz ta' deċiżjoni mogħtija fit-22 ta' Ottubru 2004, Joseph Gatt ġie meqjus bħala "fallut doluż u ma jingħatawlux il-benefiċċji li l-liġi tagħti lill-fallut".

»35. Jirriżulta illi permezz ta' digriet datat 26 ta' Settembru 2013, fil-proċeduri sussegwenti għad-dikjarazzjoni ta' falliment ta' Joseph Gatt, ċitazzjoni nru 1599/2001, wara li ġie imħejji inventarju tal-assi, li b'kollox kien jammonta għal €432,000 u lista ta' kredituri ta' Joseph Gatt, li kienu jammontaw għal ftit anqas minn €51,000, fejn il-bank rikorrenti, *ex*

admissis, ma pparteċipax, il-qorti pproċediet biex tordna sabiex il-kredituri hemm elenkati, jitħallsu dak lilhom dovut.

»36. Jirriżulta illi permezz ta' digriet tas-17 ta' Marzu 2014 mogħti fl-istess proċeduri fuq imsemmija, ġiet ordnata l-bejgħ *sub hasta* tal-proprjetà … … …

»37. Jirriżulta illi fis-16 ta' Settembru 2014, permezz ta' *sub hasta* nru 18/2014, is-soċjetà intimata *HDE International Limited* akkwistat tali fond *sub hasta* versu l-prezz ta' €210,000 u jirriżulta illi, susseg-wentement, fl-24 ta' Ottubru 2014, tali akkwist ġie iskritt fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta.

»38. Jirriżulta illi s-soċjetà *HDE International Limited* tikkontendi, fil-kontro talba tagħha, illi fit-8 ta' Marzu 2016, hija bagħtet ittra uffiċjali lill-bank rikorrenti ai finijiet tal-artikolu 356(2) tal-Kap 12 – kopja ta' tali ittra ma tidhirx illi qatt ġiet eżebita mis-soċjetà intimata.

»39. Jirriżulta illi fil-11 ta' Lulju 2016 is-soċjetà rikorrenti ippreżentat protest ġudizzjarju, a tenur tal-artikolu 2071 tal-Kodiċi Ċivili, mibgħuta lill-intimati kollha, fejn interpellathom sabiex iħallsu d-dejn ipotekarju tal-bank rikorrenti jew jirrilaxxjaw mingħajr riservi l-immobbli.

»40. Jirriżulta illi permezz ta' kontro protest datat 20 ta' Awissu 2016 Mariella Gatt oġġezzjonat għal tali talba.

»41. Jirriżulta ukoll illi, permezz ta' kontro protest datat 17 ta' Ottubru 2016, is-soċjetà *HDE International Limited* oġġezzjonat għal tali talba.

»42. Jirriżulta illi Joseph Gatt, debitament notifikat bil-protest, bħall-intimati l-oħra, fit-13 ta' Awissu 2016, ma rrispondiex għal tali protest.

»… … …

»47. Il-qorti ser tipproċedi biex tqis id-difiżi … … …

»A. Il-varji sentenzi tas-sena 1995 ma humiex eżegwibbli *stante* illi skada il-perjodu ta' ħmistax-il sena pprovdut fl-Artikolu 258 tal-Kap 12

»48. Jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti nediet il-proċeduri odjerni fl-10 ta' Jannar 2017, fejn hija ressqet it-talba odjerna abbażi ta' sentenzi mogħtija fit-30 ta' Marzu 1995 (ċitazzjoni nru 182/1995), 3 ta' Lulju 1995 (ċitazzjoni nru 10/1995) u 4 ta' Ottubru 1995 (ċitazzjoni nru 180/95).

»49. Jirriżulta illi, sa dakinhar tal-preżentata tal-kawża, ossija l-10 ta' Jannar 2017, l-effetti eżekuttivi tas-sentenzi fuq imsemmija kienu għadhom ma ġewx estiżi a tenur tal-artikolu 258(*a*) tal-Kap 12.

»50. Jirriżulta, madanakollu, mill-atti ppreżentati mis-soċjetà rikorrenti, illi permezz ta' rikors ġuramentat nru 189/2016 datat 9 ta' Marzu 2016, il-bank rikorrenti kien talab l-awtorizzazzjoni tal-qorti a tenur tal-artikolu 258(*a*) tal-Kap 12 sabiex jeżegwixxi varji t-titoli ilil huma kellhom fil-konfront tal-intimati Gatt.

»51. Jirriżulta, eventwalment, illi fid-29 ta' Marzu 2017, fil-mori tal-proċeduri odjerni, il-qorti laqgħet it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti "iżda limitatament għas-sentenza tat-30 ta' Marzu 1995, 4 ta' Ottubru 1995 u 3 ta' Lulju 1995".

»52. Jirriżulta, għalhekk, illi filwaqt illi huwa minnu li fil-mument tal-preżentata tal-proċeduri odjerni s-sentenzi fuq imsemmija ma setgħux jitqiesu bħala eżekuttivi fil-konfront tal-intimati Gatt, huwa minnu illi tali sitwazzjoni ġiet sanata, fil-mori tal-proċeduri odjerni, permezz ta'

sentenza datata 29 ta' Marzu 2017, illi ngħatat fi proċeduri illi nbdew fid-9 ta' Marzu 2016, ossija qabel il-preżentata tal-atti kollha ġudizzjari tas-soċjetà rikorrenti.

»53. Jirriżulta wkoll illi s-soċjetà rikorrenti kienet ippreżentat protest ġudizzjarju kontra s-soċjetà *HDE Intenational Limited* a tenur tal-artikolu 2072 (1) tal-Kodiċi Ċivili fil-11 ta' Lulju 2016, li kopja tagħha tinsab fl-atti.

»54. Jirriżulta ukoll illi, a tenur tal-artikolu 356 (4) tal-Kap 12:

> »"Kull azzjoni mill-kreditur ipotekarju jew privileġġat kontra terzi li jkollhom pussess ta' ħwejjeġ immobbli akkwistati bis-saħħa ta' bejgħ fl-irkant tkun preskritta ... jekk il-kreditur jonqos milli jagħmel talba fil-qorti għall-bejgħ tal-ħwejjeġ immobbli fi żmien sitt xhur minn meta jiġi ppreżentat il-protest imsemmi fl-artikolu 2072(1) tal-Kodiċi Ċivili."

»55. Jirriżulta illi l-azzjoni odjerna ġiet ippreżentata ġurnata qabel ma skada t-terminu ta' sitt xhur fuq imsemmi, u għalhekk tifhem li s-soċjetà rikorrenti kellha tippreżenta l-proċeduri odjerni qabel ma setgħet tingħata deċiżjoni finali fil-proċeduri minnha mibdija f'Marzu 2016 permezz ta' rikors nru 189/2016, li ġà saret referenza għaliha aktar 'il fuq, minħabba fil-limitazzjonijiet ta' żmien imposti fuqha mis-sub-artikolu fuq imsemmi.

»56. Jingħad, mill-banda l-oħra, illi s-soċjetà rikorrenti kelha fil-pussess tagħha ipoteki legali nru 14263/91, 18773/95, 18096/95 u 13412/97 li l-effett legali ma kienx skadut.

»57. Għalhekk, filwaqt illi jirriżulta ippruvat li, fil-mument tal-preżentata tal-proċeduri odjerni, is-sentenzi fuq imsemmija ma kellhomx saħħa eżekuttiva, jirriżulta illi, fil-mori tal-proċeduri odjerni, ingħataw is-saħħa eżekuttiva meħtieġa.

»58. Għaldaqstant, tali difiża mqajjma mill-intimati ma timmeritax illi tiġi akkolta.

»B. L-azzjoni tal-bank rikorrenti hija preskritta a tenur tal-artikolu 356 (4) tal-Kap. 12

»59. L-intimati jikkontendu illi l-azzjoni odjerna hija preskritta a tenur tal-artikolu 356 (4) tal-Kap 12.

»60. L-artikolu 356 (4) tal-Kap 12 jipprovdi dan li ġej:

> »"356. (4) Kull azzjoni mill-kreditur ipotekarju jew privileġġat kontra terzi li jkollhom pussess ta' ħwejjeġ immobbli akkwistati bis-saħħa ta' bejgħ fl-irkant tkun preskritta jekk il-protest imsemmi fl-artikolu 2072(1) tal-Kodiċi Ċivili (li jsejjaħ lid-debitur sabiex iħallas id-dejn u lit-terza persuna li jkollha l-pussess jew biex tħallas id-dejn jew biex iċċedi l-proprjetà) ma jiġix ippreżentat fi żmien is-sentejn jew l-erba' xhur imsemmija fis-subartikoli ta' qabel ta' dan l-artikolu, jew inkella jekk il-kreditur jonqos milli jagħmel talba fil-qorti għall-bejgħ tal-ħwejjeġ immobbli fi żmien sitt xhur minn meta jiġi ppreżentat il-protest imsemmi fl-artikolu 2072(1) tal-Kodiċi Ċivili. Din l-azzjoni tkun ukoll preskritta jekk it-terza persuna li jkollha l-pussess iċċedi l-proprjetà u l-kreditur jonqos milli jibda proċeduri għall-bejgħ fl-irkant fi żmien sitt xhur minn notifika ta' kopja tan-nota ta' dik iċ-ċessjoni."

»61. Jirriżulta illi tali artikolu jipprovdi għal tliet istanzi ta' preskrizzjoni illi jistgħu japplikaw lill-kreditur ipotekarju jew privileġġjat meta tinbiegħ proprjetà li fuqha għandhom tali ipoteka jew privileġġ:

»a. sentejn minn meta jiġi insinwat l-att ta' liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku; jew

»b. erba' xhur minn meta il-kreditur jiġi notifikat, permezz ta' att ġudizzjarju a tenur tal-artikolu 356 (2) tal-Kap 12, bl-att ta' liberazzjoni jew in-nota tal-insinwa; jew

»ċ. sitt xhur minn meta kreditur ipotekarju jippreżenta protest ġudizzjarju a tenur tal-artikolu 2072(1).

»62. Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-proprjetà meritu tal-kawża odjerna nbigħet permezz ta' proċeduri ta' *sub hasta* 18/2014, u dana l-bejgħ sar fis-16 ta' Settembru 2014.

»63. Jirriżulta illi l-bejgħ ġie insinwat fl-atti tar-Reġistru Pubbliku fl-24 ta' Ottubru 2014.

»64. Jirriżulta, għalhekk, illi, a tenur tal-artikolu 356(1) tal-Kap. 12, is-sentejn prospettati fil-liġi kienu jiskadu fl-24 ta' Ottubru 2016.

»65. Jirriżulta illi s-soċjetà *HDE International Limited* tikkontendi illi fit-8 ta' Marzu 2016 hija ppreżentat ittra uffiċjali a tenur tal-artikolu 356(2) tal-Kap. 12, fejn it-terminu ta' sentejn jiġi akkorċjat għal erba' xhur – madanakollu, tul il-proċeduri odjerni, minn imkien ma' jirriżulta illi s-soċjetà *HDE International Limited* qatt ippreżentat tali att, peress illi ma ġie ippreżentat ebda ittra uffiċjali quddiem dina l-qorti.

»66. Jirriżulta, iżda, illi fit-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet, ingħad mill-abbli difensur tas-soċjetà rikorrenti, illi tali ittra uffiċjali ġiet attwalment ippreżentata u ġiet lilhom notifikata fil-11 ta' Marzu 2016. Dana, madanakollu, ma jistax jitqies bħala prova għal fini tal-kawża odjerna, iżda, semmai, att ta' lealtà tal-abbli difensur tas-soċjetà rikorrenti lejn il-kollegi avversarji u l-qorti.

»67. Jirriżulta illi, anke kieku huwa minnu li tali ittra uffiċjali ġiet ippreżentata, jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti odjerna ippreżentat il-protest ġudizzjarju a tenur tal-artikolu 2072(1) tal-Kodici Ċivili fil-11 ta' Lulju 2016.

»68. Jirriżulta illi l-protest ġudizzjarju ġie notifikat lill-konjuġi Gatt fit-13 ta' Awissu 2016 u lis-soċjetà *HDE International Limited* fl-1 ta' Settembru 2016.

»69. Il-qorti tirrileva li, filwaqt illi s-soċjetà *HDE International Limited* tikkontendi illi tali protest ġudizzjarju ġie notifikat lilha 'l hinn mill-perjodu ta' erba' xhur minn meta ppreżentat l-ittra uffiċjali hi fit-8 ta' Marzu 2016, kien jispetta lis-soċjetà *HDE International Limited* illi tippreżenta kemm l-ittra uffiċjali tat-8 ta' Marzu 2016 kif ukoll id-data meta dina ġiet notifikata lis-soċjetà rikorrenti, iżda s-soċjetà *HDE International Limited* naqset milli tagħmel dan.

»70. *In vista* tan-nuqqas ta' tali provi *da parte* tas-soċjetà *HDE International Limited*, il-qorti ma għandha ebda soluzzjoni oħra għajr illi tqis li l-protest ġudizzjarju tal-11 ta' Lulju 2016 ġie ippreżentat *entro* s-sentejn mid-data tal-insinwa, fuq ġà ndikata, u għalhekk *entro* t-terminu legali.

»71. Jirriżulta wkoll illi l-azzjoni odjerna ġiet ippreżentata fl-10 ta' Jannar 2017, ossija fi żmien sitt xhur nieqes ġurnata, minn meta ġie ippreżentat il-protest ġudizzjarju tas-soċjetà rikorrenti fuq imsemmi tal-11 ta' Lulju 2016.

»72. Jirriżulta wkoll, għalhekk, illi l-azzjoni odjerna saret *entro* t-terminu ta' sitt xhur stabbilit mill-artikolu 356(4).

»73. Għalhekk, fin-nuqqas ta' provi dwar l-eżistenza *o meno* tal-ittra uffiċjali datata 8 ta' Marzu 2016 illi s-soċjetà *HDE International Limited* tgħid li ppreżentat, jirriżulta illi kemm il-protest ġudizzjarju tal-11 ta' Lulju 2016 u l-azzjoni odjerna ippreżentata fl-10 ta' Jannar 2017 saru *entro* t-terminu tal-liġi, u għalhekk ma humiex preskritti.

»74. *In vista* ta' dan, il-qorti tqis illi l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni imqajma mill-intimati ma tirriżultax ippruvata.

»Ċ. Il-bank rikorrenti irrinunzja għall-jeddijiet ipotekarji tiegħu fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna permezz ta' nota datata 23 ta' Settembru 2010 fl-atti tal-proċeduri fallimentari 1599/2011

»75. L-intimati jikkontendu illi, permezz ta' nota ippreżentata fit-23 ta' Settembru 2010 is-soċjetà rikorrenti irrinunzjat għall-jeddijiet ipotekarji tagħha.

»76. Jirriżulta, da parte tagħha, illi s-soċjetà rikorrenti saħqet illi hija għandha kreditu munit b'ipoteka speċjali illi taggrava l-fond akkwistat mis-soċjetà *HDE International Limited*, u għalhekk għandha kull dritt tipproċedi kif qed tagħmel.

»77. Jiriżulta illi jkun hawnhekk opportun illi ssir referenza għan-nota illi abbażi tagħha l-intimati qed iqajmu tali eċċezzjoni.

»78. Jirriżulta, di fatti, illi, waqt li kienu għaddejjin il-proċeduri fallimentari fil-konfront ta' Joseph Gatt, fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2010, kien tqabbad perit sabiex jagħmel stima tal-fondi kollha illi kellu l-fallut Joseph Gatt għal fini sabiex eventwalment l-kredituri jkunu jistgħu jitħallsu.

»79. Jirriżulta illi, fit-30 ta' Lulju 2010, il-fallut Joseph Gatt kien ippreżenta rikors fejn talab illi l-perit ma jagħmilx stimi ta' varji proprjetajiet, fosthom il-proprjetà meritu tal-proċeduri odjerni.

»80. Jirriżulta, di fatti, illi l-fallut Joseph Gatt kien qal is-segwenti dwar tali fond:

> »"numru wieħed fil-lista: iż-żewġ fondi li qegħdin fil-limiti ta' Ħ'Attard. Il-*garage at basement level* u s-*semi-detached villa* mibnija fuq l-istess *garage* huma fil-fatt f'idejn il-*HSBC Bank Malta*, għaliex dawn huma proprjetajiet li l-bank iżomm f'idejh anke wara li tħallas mill-kreditu tiegħu."

»81. Jirriżulta illi, sussegwentement, il-bank rikorrenti, permezz ta' nota ppreżentata fit-23 ta' Settembru 2010, fejn dwar tali asserzjoni tal-fallut Joseph Gatt, tgħid is-segwenti:

> »"Dwar in-numru wieħed fil-lista, ir-rikorrent għandu jiċċara l-frażi 'l-bank baqa' jżomm f'idejh', għaliex il-bank, bħala stat ta' fatt u fiċ-ċirkostanzi kif inhuma illum, m'għandu ebda interess f'dawn il-proprjetajiet u, sa fejn jista' jiġi rintraċċjat, ma hu qed jiddikjara ebda jedd fuqhom."

»82. Jirriżulta illi l-intimati kollha, abbażi tad-dikjarazzjoni fuq magħmula mill-bank fit-23 ta' Settembru 2010, jikkontendu illi l-bank rikorrenti irrinunzja għal kwalsiasi jedd li kellu fuq tali proprjetàjiet.

»83. Il-qorti tosserva illi, fil-każ odjern, is-soċjetà rikorrenti qiegħda tipproċedi bit-talba għal bejgħ ġudizzjarju tal-mobbli abbażi ta' krediti illi hija għandha, u li huma muniti b'ipoteki speċjali.

»84. Jirriżulta illi x-xiehda tal-konsulenti legali tas-soċjetà rikorrenti ta' dak iż-żmien, prodotti fil-proċeduri odjerni mis-soċjetà intimata *HDE International Limited*, ma tefgħu ebda dawl fuq x'ried ifisser il-bank bil-kliem hemm miktub, fejn intqal biss illi kienu qed jimxu fuq struzzjonijiet tas-superjuri tagħhom – madanakollu tali superjuri qatt ma ttellgħu jixhdu quddiem dina l-qorti sabiex jispjegaw x'kienet l-intenzjoni tas-soċjetà rikorrenti.

»85. Jirriżulta wkoll is-segwenti:

»a. l-ipoteka speċjali 14263/91 saret in garanzija ta' *overdraft* tas-soċjetà *JMG Enterprises Limited* u garantita mill-konjuġi Gatt;

»b. l-poteka speċjali 18773/92 saret in garanzija għal *loan* mogħti lis-soċjetà *JMG Enterprises Limited* u garantita mill-konjuġi Gatt;

»ċ. l-ipoteka speċjali 18096/95 saret wara sentenza 180/1995 deċiża kontra s-soċjetà *Master Dietary Food & Paste Factory Company Limited* u l-intimati konjuġi Gatt deċiża fl-4 ta' Ottubru 1995;

»d. l-ipoteka speċjali 13412/97 saret wara sentenza 10/1995 deċiża kontra l-intimati Gatt fit-3 ta' Lulju 1995.

»86. Jirriżulta illi fl-artikolu 2084, li jipprovdi dwar privileġġi u ipoteki speċjali, bħalma huma dawk li abbażi tagħhom is-soċjetà rikorrenti qiegħda tipproċedi, jingħad is-segwenti:

»"Il-privileġġi u l-ipoteki jispiċċaw –

»"(*a*) meta tispiċċa l-obbligazzjoni prinċipali;

»"(*b*) bir-rinunzja tal-kreditur għall-privileġġ jew għall-ipoteka;

»"(*ċ*) billi jsiru l-proċeduri meħtiġin taħt it-Titolu II tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi ta'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

»"(*d*) bil-preskrizzjoni.

»87. Jirriżulta ċar illi, fil-każ odjern, l-obbligazzjoni prinċipali għadha tissussisti filwaqt illi, kif ġà ġie osservat aktar 'il fuq, il-preskrizzjoni ma tapplikax fil-każ odjern.

»88. Jirriżulta wkoll illi proċeduri għal "Ħelsien ta' Immobbli minn Piżijiet bil-Proċedura ta' Editti" kif pprovdut fit-Titolu II tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kap 12 ma sarux.

»89. Jibqa' għalhekk jiġi kkunsidrat jekk saritx attwalment rinunzja, *da parte* tas-soċjetà rikorrenti, tad-drittijiet ipotekarji tagħha, meta għamlet in-nota tat-23 ta' Settembru 2010.

»90. Jiġi osservat illi, abbażi tal-artikolu 2016 tal-Kap 16,

»"(1) Il-kreditur ta' dejn suġġett għall-ipoteka ġenerali u li l-jeddijiet tiegħu ma jkunux diġà xort'oħra garantiti b'mod xieraq, ikollu, u jista' jġiegħel li tiġi reġistrata, bħala garanzija iżjed tal-istess kreditu, ipoteka speċjali fuq dawk mill-beni immobbli u mobbli tad-debitur li jkunu tax-xorta msemmija fl-artikolu 2012 u li jkunu ta' valur biżżejjed biex il-kreditu jkun garantit kif provdut fl-artikolu 2063.

> »"(2) Il-jedd mogħti bis-subartikolu (1) jkun eżerċitabbli permezz ta' nota ppreżentata lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku għar-reġistrazzjoni u li tkun iffirmata minn xi persuna li, skont l-artikolu 2045, setgħet iffirmat in-nota dwar l-ipoteka ġenerali u fil-każ ta' debituri li jirriżultaw minn att pubbliku bil-mezz ta' nota iffirmata minn xi nutar pubbliku;
>
> »"iżda l-eżerċizzju ta' dak il-jedd ikun bla ħsara għall-jeddijiet tad-debitur li jitlob it-tnaqqis jew it-tħassir tar-reġistrazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tas-Sub-titolu V ta' dan it-Titolu."

»91. Jiġi osservat wkoll illi, dwar id-disposizzjonijiet tas-Sub-Titolu V fuq imsemmi, l-artikolu 2060 (1) jipprovdi illi:

> »"L-iskrizzjonijiet jistgħu jiġu mnaqqsa jew imħassra għal kollox bil-kunsens tal-kreditur mogħti b'att pubbliku, jew bis-saħħa ta' sentenza tal-qorti kompetenti."

»92. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi, abbażi tal-artikoli fuq imsemmija, ipoteka speċjali hija iskrizzjoni li, f'każ ta' debituri, għadha tirriżulta minn att pubbliku u li tista' titħassar biss b'żewġ modi:

> »a. bil-kunsens tal-kreditur; jew
>
> »b. bis-saħħa ta' sentenza tal-qorti kompetenti.

»93. Jirriżulta, mill-atti proċesswali, kemm tal-kawża odjerna kif ukoll tal-atti tal-proċeduri ta' falliment ta' Joseph Gatt 1599/2001 li jinsabu fil-pussess ta' dina l-Qorti, illi tali nota tat-23 ta' Settembru 2010 ma tistax titqies bħala kunsens, da parte tas-soċjetà rikorrenti, li qed tirrinunzja għall-effetti tal-erba' ipoteki speċjali fuq imsemmija.

»94. Din il-qorti ma tistax ma tosserva illi d-diċitura tan-nota tas-soċjetà rikorrenti datata 23 ta' Settembru 2010, magħmula mill-konsulenti legali tagħha abbażi ta' istruzzjonijiet tas-superjuri tagħhom, ċertament ma hijiex waħda feliċi u tista' ċertament twassal għal inkomprensjoni jekk mhux żvijar ta' fatti lil terzi, b'mod illi qed jingħata x'jifhem li hija ma għandhiex interess fil-proprjetà meritu tal-kawża odjerna, meta attwalment dan ma kienx il-każ.

»95. Madanakollu, minn imkien ma jirriżulta illi hemm att pubbliku tas-soċjetà rikorrenti illi biha qiegħda tirrinunzja għall-effetti tal-ipoteki speċjali.

»96. Għalhekk, id-difiża mqajjma mill-intimati li s-soċjetà rikorrenti irrinunzjat għad-drittijiet tagħha ma tistax titqies favorevolment, peress illi ma jirriżultax ippruvat.

D. Il-bank rikorrenti naqas milli jipparteċipa fl-atti tal-falliment u għalhekk iddekada mid-drittijiet tiegħu peress illi kellu jipppartecipa fis-*sub hasta* 18/2014 mibdija mill-proċess ta' falliment

»97. Jirriżulta illi l-intimati lkoll qed jikkontendu illi, la darba s-soċjetà naqset milli tippartecipa fil-proċeduri ta' falliment tal-fallut Joseph Gatt, dak ifisser illi l-istess soċjetà rikorrenti kienet iddekadiet mid-drittijiet tagħha.

»98. Is-soċjetà rikorrenti, *da parte* tagħha, tikkontendi illi d-drittijiet tagħha ma' humiex riżultat tal-proċeduri ta' falliment tal-fallut Joseph Gatt, iżda riżultat ta' iskrizzjonijiet ta' ipoteki speċjali illi hija kellha kontra l-konjuġi Gatt u li jmorru *oltre* l-proċedura ta' falliment tal-fallut Joseph Gatt.

»99. Il-qorti tosserva illi l-artikolu 2069 jipprovdi illi:

»"Il-kredituri li għandhom privileġġ jew ipoteka inskritti, iżommu fuq l-immobbli jew fuq il-ħwejjeġ mobbli suġġett għall-privileġġ jew għall-ipoteka l-jedd tagħhom li jiġu gradwati u mħallsin skont l-ordni tal-krediti jew tal-iskrizzjoni tagħhom, ikunu għand min ikunu għaddew dawn il-beni jew il-ħwejjeġ mobbli."

»100. L-artikolu 2070 imbgħad jipprovdi dan li ġej:

»"Jekk it-terz pussessur ma jkunx għamel dak li hu meħtieġ mil-liġi sabiex jeħles il-proprjetà tiegħu, huwa jibqa' obbligat 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 oriġinarju«

»101. Jirriżulta ċar, mid-diċitura ta' tali artikoli tal-liġi, illi s-soċjetà intimata *HDE International Limited*, riżultat tal-akkwist tal-fond meritu tal-proċeduri odjerni permezz tas-*sub hasta* nru 18/2014, saret "it-terz pussessur" kif deskritt fl-artikoli fuq ċitati.

»102. Jirriżulta wkoll illi, bħala "terz pussessur", is-soċjetà intimata saret responsabbli għad-djun ipotekarji li kien hemm fuq il-proprjetà illi huma akkwistaw.

»103. Ladarba l-proċeduri minnhom allegatament ittentati sabiex jeħilsu l-proprjetà akkwiżita minn kwalsiasi piż li kellha s-soċjetà rikorrenti fallew, *stante* illi l-istess soċjetà rikorrenti għamlet il-protest ġudizzjarju a tenur tal-artikolu 2072(1) u sussegwentement ipproċediet bil-proċedura odjerna, l-istess soċjetà intimata *HDE International Limited*, bħala "terz pussessur", fil-każ odejrn, kellha żewġ rimedji x'tagħmel:

»"... iħallas id-dejn jew jitlaq il-fond jew il-ħwejjeg mobbli"

»104. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjetà rikorrenti ma kellha ebda ħtieġa illi tipproċedi bl-involviment tagħha fil-falliment ta' Joseph Gatt, kif *del resto* hija għamlet, *stante* illi l-pretensjonijet tagħha kienu debitament kawtelati permezz ta' ipoteki speċjali illi, kif ġie osservat aktar 'il fuq, jimxu mal-proprjetà u jibqgħu responsabbiltà ta' min ikun xtara l-fond, fil-każ odjern is-soċjetà intimata *HDE International Limited*.

»105. Jirriżulta, għalhekk illi tali difiża kif imqajma mill-intimati kollha, ma timmeritax illi tintlaqa'.

»E. L-Aġir tal-Bank huwa wieħed abbużiv u llegali

»106. L-intimati jikkontendu illi l-aġir tas-soċjetà rikorrenti huwa wieħed abbużiv u illegali.

»107. Is-soċjetà rikorrenti, mill-banda l-oħra, tikkontendi illi hija kellha kull dritt illi tipproteġi d-drittijiet tagħha u tiġbor dak illi huwa dovut lilha.

»108. Il-qorti hawnhekk tosserva illi huwa minnu li s-soċjetà rikorrenti għandha, fil-pussess tagħha, ipoteki speċjali illi jaggravaw fuq il-fond akkwiżit mis-soċjetà intimata *HDE International Limited*.

»109. Tosserva wkoll illi, kif fuq ġà spjegat, is-soċjetà intimata *HDE International Limited*, bħala "terz pussessur", assuma kwalsiasi debitu illi jiggrava fuq il-proprjetà minnu akkwiżita, inkluż dawk tas-soċjetà rikorrenti.

»110. Tirrileva illi huwa minnu wkoll, kif *del resto* ammess mis-soċjetà rikorrenti, illi l-istess soċjetà rikorrenti ma baqgħetx tippersisti fil-

proċeduri ta' falliment tal-fallut Joseph Gatt, u dana abbażi tal-fatt illi hija kellha f'idejha ipoteki speċjali illi, min-natura tagħhom, jimxu mal-proprjetà irrispettivament minn kwalsiasi proċeduri ta' falliment illi seta' kien hemm.

»111. Jirriżulta, madanakollu, illi b'mod ċertament eluživ, jekk mhux saħansitra malinn, għalkemm is-soċjetà rikorrenti, konxjament, għażlet illi ma tipparteċipax fil-proċeduri ta' falliment, għal raġunijet illi hija biss taf, u li ma tat ebda raġuni plawsibbli għaliha, permezz ta' nota datata 23 ta' Settembru 2010 tat x'tifhem lil kull min kien involut fil-proċeduri, kif ukoll lil kull min kellu aċċess għad-dokumentazzjoni pubblika, illi

> »"m'għandu ebda interess f'dawn il-proprjetajiet u, sa fejn jista' jiġi rintraċċjat, ma hu qed jiddikjara ebda jedd fuqhom."

»112. Minn qari ta' tali nota, jidher ċar illi s-soċjetà rikorrenti kienet hawnhekk qiegħda tgħid li:

»a. ma kellha ebda interess fuq il-proprjeta meritu tal-kawża odjerna;

»b. ma kellha ebda jedd fuqha.

»113. Tali dikjarazzjoni, madanakollu, kienet waħda żbaljata għal kollox u totalment inkorretta, peress illi attwalment kien għad għandha interess fil-proprjetà, kif jidher mill-proċeduri odjerni, u kellha jedd fuq tali proprjetà, peress illi kellha erba' iskrizzjonijiet ipotekarji fuqha.

»114. Għalhekk, il-qorti tosserva illi huwa minnu illi l-azzjoni odjerna tas-soċjetà rikorrenti ma hijiex waħda illegali, *stante* illi għandha dritt legali tenforza l-iskrizzjonijiet ipotekarji tagħha.

»115. Madanakollu, il-qorti tirrileva li l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti ċertament tista' titqies, f'ċerta mod, bħala waħda abbużiva, peress illi s-soċjetà rikorrent għamlet dikjarazzjoni qarrieqa fin-nota tagħha tat-23 ta' Settembru 2010, liema nota wasslet sabiex tingħata impressjoni żbaljata lil terzi, fosthom ċertament is-soċjetà intimata *HDE International Limited*, li ma kellha ebda interess aktar fil-proprjetà, liema impressjoni ġiet ulterjorment aċċentwata mill-fatt illi hija għażlet ukoll konxjament illi ma tipparteċipax aktar fil-proċeduri ta' falliment tal-fallut Joseph Gatt.

»116. Dana kollu seta' faċilment jindika illi ma kellhiex interess fil-proprjeta meritu tal-kawża odjerna.

»117. Il-qorti tosserva illi, għalkemm fil-qafas tad-difiża kif imqajma mill-intimati l-aġir tas-soċjetà rikorrenti bil-kliem użat minnha fin-nota tat-23 ta' Settembru 2010 ma hijex tali illi tista' twassal lill-qorti illi tilqa' d-difiżi tal-intimati, peress illi kellha kull dritt timxi kif imxiet, ċertament tali aġir ser jiġi kkunsidrat ulterjorment minn dina l-qorti, hekk kif tiġi biex tikkunsidra l-kontro-talba tas-soċjetà intimata *HDE International Limited*.

»118. Abbażi ta' dak fuq osservat, il-qorti tqis illi lanqas tali difiża tal-intimati ma timmerita illi tintlaqa'.

»Talba u Kontro Talba

»119. Ikkunsidrati il-varji difiżi imqajjma mill-intimati, kif ukoll, fil-proċess, id-difiża tas-soċjetà rikorrenti għall-kontro-talba tas-soċjetà rikorrenti, jimmerita illi issa l-qorti tqis it-talbet u l-kontro-talbiet illi għandha quddiemha.

»A. Talba tas-soċjetà *HSBC Bank Malta plc*

»120. Jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, titlob lill-qorti sabiex tordna l-bejgħ ġudizzjarju tal-fond … sabiex mir-rikavat ikun jista' jitħallas id-dejn dovut lilha u gravanti fuq tali immobbli.

»121. Jirriżulta, kif deskritt b'mod aktar dettaljat aktar 'il fuq, illi s-soċjetà rikorrenti għandha fil-pussess tagħha tliet sentenzi kontra l-intimati konjuġi Gatt, datati 3 ta' Marzu 1995, 3 ta' Lulju 1995 u 4 ta' Ottubru 1995, reżi eżegwibbli mill-ġdid permezz ta' sentenza tad-29 ta' Marzu 2017.

»122. Jirriżulta ukoll, kif deskritt b'mod aktar dettaljat aktar 'il fuq, illi s-soċjetà rikorrenti għandha wkoll iskritt fuq il-proprjetà meritu tar-rikors odjern erba' ipoteki speċjali, ossija 14,263/91, 18,773/92, 18,096/95 u 13,412/97, li lkoll kemm huma għadhom viġenti fuq il-proprjetà.

»123. Ma jirriżultax ikkontestat illi l-krediti vantati mis-soċjetà rikorrenti u kif deskritti fir-rikors promotur għandhom ma ġewx saldati mill-intimati Joseph Gatt u Mariella Gatt, ġà konjuġi Gatt, u dana peress illi d-difiżi tal-intimati kienu purament difiżi legali u mhux fattwali fuq ħlasijiet effetwati.

»124. Jirriżulta, għalhekk, illi, ladarba ġie ppruvat illi s-soċjetà rikorrenti kellha dritt li setgħet tenforza, it-talba kif redatta mis-soċjetà rikorrenti timmerita illi tintlaqa'.

»B. Talba tas-soċjetà intimata *HDE International Limited*

»125. Jirriżulta illi s-soċjetà intimata, *HDE International Limited*, permezz ta' kontro-talba minnha ippreżentata flimkien mar-risposta tagħha, talbet lill-qorti sabiex tiddikjara illi l-bank rikorrent, bl-aġir tiegħu, ikkaġuna telf u danni lis-soċjetà intimata, u għalhekk tikkundannaha tħallas għal tali danni minnha inkorsi.

»126. Jirriżulta illi, mill-banda l-oħra, is-soċjetà rikorrenti laqgħet għal dak mitlub billi insistiet illi s-soċjetà intimata *HDE International Limited*, bħala terz pussessur, kellha l-obbligu illi tagħmel tajjeb għad-djun gravanti fuq il-proprjetà u illi s-soċjetà rikorrenti kellha kull interess li tipproteġi d-drittijiet tagħha, bir-riżultat illi ma sar ebda eżerċizzju abbużiv jew illegali.

»127. Kif ġà bdiet tosserva aktar 'il fuq din il-qorti, filwaqt illi huwa minnu li s-soċjetà rikorrenti kellha kull dritt illi tipproċedi bl-azzjoni odjerna, u għalhekk l-azzjoni tagħha hija waħda legali, ċertament, iżda, li bl-aġir tagħha, partikolarment id-dikjarazzjoni tagħha b'nota datata 23 ta' Settembru 2010, hi kkaġunat telf u danni lil terzi, fosthom lis-soċjetà intimata.

»128. Il-qorti tosserva, di fatti, illi s-soċjetà rikorrenti, liberament u minn jeddha, għażlet illi tippreżenta nota fil-proċeduri fallimentari 1599/2001, illi hija stess stqarret li ma kellhiex interess fihom, fejn għażlet li tiddikjara li ma kellhiex interess fil-proprjetà meritu tal-kawża odjerna u ma kellha ebda jedd fuqha.

»129. Kif ġie fuq stabbilit, tali dikjarazzjoni kienet assolutament waħda żbaljata u qarrieqa fil-konfront ta' kullħadd, inkluż terzi.

»130. Id-diċitura tan-nota tas-soċjetà rikorrenti, b'referenza fid-dettall ta' proprjetajiet oħra tal-fallut Joseph Gatt u proċeduri ta' *sub hasta* oħrajn,

jagħtu x'jifhem illi d-dikjarazzjoni tagħhom li ma kellhom ebda interess fil-proprjetà … kienet ibbażata fuq l-eżitu ta' *sub hasti* oħra illi huma mexxew u ġew konklużi.

»131. Huwa propju għalhekk illi din il-qorti tqis illi d-dikjarazzjoni magħmula mis-soċjetà rikorrenti fin-nota tagħha tat-28 ta' Settembru 2010, illi saret mill-konsulenti legali tagħha fuq struzzjonijiet tas-superjuri tagħhom, hija waħda magħmula intenzjonalment sabiex tiżvija lil kull min jaqraha u maħsuba sabiex tagħti stampa tal-proprjetà fuq imsemmija ferm differenti minn kif attwalment kienet – riedet tagħti l-impressjoni illi l-proprjetà ma kellha ebda piżjiet fuqha, meta hija kienet ben a korrent tal-fatt illi attwalment kellha!

»132. Għalhekk, il-qorti ma għandha ebda dubju illi, bl-aġir skorrett tas-soċjetà rikorrenti meta rrediġiet u ppreżentat ir-risposta tat-23 ta' Settembru 2010, hija esponiet ruħha għal danni fil-konfront tas-soċjetà *HDE International Limited*, liema danni ġew ikkawżati hekk kif ingħatat impressjoni żbaljata tal-posizzjoni tas-soċjetà rikorrenti fuq il-proprjetà meritu tal-kawża odjerna.

»133. Jidher ċar, di fatti, illi s-soċjetà *HDE International Limited* sfat vittma tar-raġġiri u dikjarazzjonijiet qarrieqa tas-soċjetà rikorrenti, kif fuq aħjar deskritt, u eventwalment, meta l-proprjetà … ġew biex jinbiegħu permezz ta' *sub hasta* appożita, ossija 18/2014, huma għaddew biex akkwistaw tali fond, stmat €350,000, versu l-prezz ta' €210,000.

»134. Għaldaqstant, it-talba għal danni kif imressqa mis-soċjetà intimata *HDE International Limited*, timmerita illi tiġi akkolta.

»Danni

»135. Jirriżulta illi s-soċjetà *HDE International Limited*, konvinta illi ma hemm ebda piżijiet li jiggravaw fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna abbażi tad-dikjarazzjoni tal-23 ta' Settembru 2010, wara illi akkwistat il-post ipproċedew biex daħlu f'konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà lil terzi persuni, ossija l-konjuġi Dion u Karen Farrell, u dana fis-7 ta' Awissu 2015.

»136. Jirriżulta illi għalkemm tali konvenju ġie imġedded varji drabi, fejn, skond Andrew Cremona, avviċinaw lis-soċjetà rikorrenti biex jilliberaw il-fond, u s-soċjetà rikorrenti, filwaqt li rrifjutat li takkorda l-permessi tagħha, l-ewwel qalet li kien għad fadallha tieħu €20,000 u eventwalment qaltlihom li kellhom aktar minn €110,000, eventwalment tali konvenju ma setax iwassal għal kuntratt, u dana riżultat tal-posizzjoni meħuda mis-soċjetà rikorrenti fil-konfront tas-soċjetà *HDE International Limited*, il-protest ġudizzjarju tal-11 ta' Lulju 2016 kif ukoll l-azzjoni odjerna.

»137. Jirriżulta, bħala riżultat ta' tali sitwazzjoni, illi fid-9 ta' Novembru 2017 is-soċjetà *HDE International Limited* kellha tidħol fi ftehim mal-konjuġi Farrell, eżebit minnha fil-provi tagħha, fejn jidher li qablu li jitħassar il-konvenju, filwaqt illi għamlu tajjeb għas-segwenti:

> »"*HDE* qed tħallas lill-konjuġi Farrell, li jaċċettaw, għal darba waħda biss, is-somma ta' sitt elef, tmien mija, erbgħa u tmenin euro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€6,884.42) rappreżentanti spejjeż u drittijiet notarili, spejjeż u drittijiet peritali, spejjeż ta' *home insurance* u *life insurance*, u spejjeż u drittijiet legali.

»138. Jirriżulta illi s-somma ta' €6,884.42 huma danni fattwali illi soffriet is-soċjetà *HDE International Limited* u jimmerita illi jintraddew lura lis-soċjetà *HDE International Limited* mis-soċjetà rikorrenti *in vista* tad-dikjarazzjoni żbaljata tagħha tat-23 ta' Settembru 2010.

»139. Jirriżulta wkoll illi s-soċjetà intimata *HDE International Limited* tikkontendi illi ħallset ukoll spejjeż notarili *da parte* tagħha li ġew minnha inkorsi riżultat tat-tħassir tal-konvenju.

»140. Jirriżulta, di fatti, illi x-xhud tagħha, Andrew Cremona, jikkontendi illi s-somma minnhom imħallsa kienet ta' €4,835.55 u jiġġustifikaha permezz ta' riċevuta fiskali maħruġa min-Nutar Jonathan Zammit stess, iżda jirriżulta li r-riċevuta fiskali ppreżentata l-qorti, riċevuta nru 001058 maħruġa fit-30 ta' Novembru 2017 lis-soċjetà *HDE International Limited* hija attwalment ta' €3,758.30, u mhux dik indikata mix-xhud Cremona.

»141. Għalhekk, il-qorti tqis illi hija s-somma ta' €3,758.30 illi hija għandha tqis bħala danni li għandha tagħmel għaliha s-soċjetà rikorrenti, għar-raġunijiet kif fuq deskritti, u b'żieda ma' dak ġà fuq indikat fil-paragrafu 135.

»142. Jirriżulta, finalment, illi Andrew Cremona, bħala sid ta' ħamsin fil-mija tas-soċjetà *HDE International Limited*, fl-*affidavit* tiegħu, jikkontendi illi huwa kellu joħroġ *overdraft* bl-imgħaxijiet ta' 5.65% sabiex huwa jħallas is-sehem tiegħu għall-post li kien ġie akkwistat permezz ta' *sub hasta* fis-16 ta' Settembru 2014, u huwa qiegħed jippretendi illi jitħallas l-imgħax li huwa ħallas, sad-data tal-*affidavit*, ossija Novembru 2018, fuq tali *overdraft*.

»143. Il-qorti, madanakollu, tosserva illi, l-ewwel u qabel kollox, tali spiża hija semmai tiegħu personalment, u mhux tas-soċjetà *HDE International Limited*, li hija l-parti fil-kawża odjerna u li qiegħda tagħmel il-kontro-talba, u Andrew Cremona personalment ma huwiex parti fil-kawża personalment.

»144. Il-qorti tosserva wkoll illi, filwaqt illi huwa minnu li Andrew Cremona ippreżenta serje ta' *transaction statements* maħruġa mis-sistema elettronika tal-bank tiegħu, minn imkien ma jidher illi tali pagamenti kif ukoll spejjeż huma b'xi mod konnessi mal-akkwist tal-fond meritu tal-kawża odjerna, u, aktar u aktar, ma ġiet ippreżentata ebda riċevuta tal-ħlas tal-post innifsu wara s-*sub hasta*.

»145. Għalhekk, danni pretiżi abbażi ta' *overdraft* ottjenut personalment minn Andrew Cremona ma jistgħux jiġu meqjusa minn din il-qorti.

»146. Jirriżulta, għalhekk, illi fejn jirrigwarda danni li soffriet is-soċjetà intimata *HDE International Limited* riżultat tal-aġir tas-soċjetà rikorrenti, dawna iridu jammontaw għall-pagamenti ta' €6,884.42 u €3,758.30, li flimkien jagħmlu total ta' €10,642.72.

»Għalhekk, it-talba tas-soċjetà rikonvenzjonali *HDE International Limited* timmerita illi tiġi akkolta u d-danni dovuti mis-soċjetà rikorrenti likwidati fl-ammont ta' għaxart elef, sitta mija u tlieta u erbgħin Euro (€10,643).«

12. Is-soċjetà konvenuta appellat b'rikors tal-10 ta' Awissu 2022 li s-soċjetà attriċi wieġbet għalih, b'appell inċidentali, fit-2 ta' Settembru 2022. Is-

soċjetà konvenuta wieġbet għall-appell inċidentali fit-13 ta' Ottubru 2022. Il-konvenut Joseph Gatt wieġeb għaż-żewġ appelli, kemm dak ewlieni u kemm dak inċidentali, fit-30 ta' Jannar 2023. Il-konvenuta Mariella Gatt ma weġbitx.

13. Fl-ewwel aggravju s-soċjetà konvenuta tgħid hekk:

»A. L-ewwel qorti naqset milli tikkunsidra u tqis it-tieni eċċezzioni tas-soċjetà appellanti, *ossia* li l-bank appellat ipparteċipa fil-proċeduri ta' falliment u konsegwentement kien impedut milli jipproponi din l-azzjoni

»… … …

»Dwar il-parteċipazzjoni … l-ewwel qorti ma qisitx it-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà appellanti fejn gie eċċepit li l-bank appellat ipparteċipa fl-atti tal-falliment – anke jekk ma ġiex ammess formalment bħala kreditur – liema proċeduri kienu dawk li minnhom gie ordnat il-bejgħ fl-irkant tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża f'H'Attard.

»Il-bejgħ fl-irkant numru 14/2014, mertu ta' din il-kawza, ma twelidx bis-saħħa ta' proċedura ta' rikors għall-qbid ta' ħwejjeġ immobbli u bejgħ fl-irkant, izda twieled b'digriet interlokutoriu fl-atti tal-falliment numru 1599/2001 [ta'] Joseph Gatt. Il-bank appellat ipparteċipa f'dawn il-proċeduri, u jekk, wara, għażel li ma jibqax isegwihom, dan ma jfissirx li hu ma kienx fattwalment parteċipi u marbut f'dawn il-proċeduri u, konsegwentement, fl-ordni tal-bejgħ fl-irkant.

»Fil-fatt, mhux biss il-bank appellat ipparteċipa fil-proċeduri ta' *sub hasta* iżda kien hu wkoll li, fil-kwalità tiegħu ta' kreditur tal-fallut, wieġeb u ssottometta li Joseph Gatt għandu jiġi dikjarat bħala fallut doluż u dan kif jidher fin-nota ta' sottomissjonijiet preżentata mill-bank appellat fl-atti tal-falliment hawn fuq imsemmi. Il-bank appellat, fl-atti tal-falliment, kien saħansitra jidentifika lilu nnifsu bħala "wiehed mill-krondituri fil-falliment" u dan kif jidher fir-replika *a fol.* 175 tal-proċess, fejn ii-bank appellat jgħid li jsemmi "lill-avukati taż-żewġ kredituri l-oħra parti fil-proċeduri tal-falliment".

»Fis-sentenza Ronald Cordina *v. Lombard Bank plc et* (deċiża finalment (ġudikat) mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Gunju 2016) jingħad hekk:

»"Wieħed mill-punti ta' kontestazzjoni fil-kawża *de quo* jiċċentra fil-fatt fuq l-interpretazzjoni ġusta tat-terminu 'parteċipazzjoni'. Skont is-soċjetà intimata dan it-terminu għandu jiġi interpretat bħala li jinkludi anke l-mera preżenza tal-kreditur, tant illi ressqu eċċezzjoni preliminari ta' nullità minhabba l-allegata preżenza tar-rikorrent waqt is-*sub hasta*. Min-naħa l-ohra, ir-rikorrenti jargumenta illi l-mera preżenza waqt is-*sub hasta* m'hijiex biżżejjed sabiex tipprekludi lill-kreditur mill-possibilità illi jistitwixxi *actio hypothecaria,* għaliex dak li l-liġi tirrkjedi hija parteċipazzjoni attiva fis-sens illi l-kreditur neċessarjament kellu jitfa' l-offerta waqt is-*sub hasta*."

»"Fis-sentenza [Carmelo Grech *v.* John Leone Ganado[2]] il-Qorti tal-Appell kienet ċitat lil Cremona illi rrileva fil-ktieb *Raccolta della Giurisprudenza sul Codice di Procedura Civile, Vol. Primo*, *a* pġ. 637 illi:

> »"'La vendita giudiziale non estingue il diritto d'ipoteca competente sull'immobile venduto al creditore, il quale non provocò la subasta e non fu intimato degli atti della stessa. Nel Diritto Romano la remissione dell'ipoteca nelle vendite giudiziali ritenevasi seguita ove i creditori presenti alla vendita, dopo esserne intimati, non vi si fossero opposti.'

»"Fid-dawl ta' dan l-istess Qorti tal-Appell kienet tal-opinjoni illi:

> »"'… jekk il-kredituri preżenti għas-*sub hasta* jitqiesu li eżawrew id-dritt tagħhom li jaġixxu bis-saħħa tal-ipoteka billi sempliċiment ma jopponux għall-proċeduri, *multo magis* kellu hekk jiġri fil-każ fejn mhux biss ikunu preżenti imma jkunu attivament ipparteċipaw fil-proċeduri tal-bejgħ billi tefgħu l-offerta tagħhom u anke kkontestaw il-liberazzjoni favur terzi billi jkissru l-kwindena.'

»Il-qorti għalhekk taqbel mat-teżi tal-bank intimat illi t-terminu 'parteċipazzjoni' jinkludi wkoll il-mera preżenza. Fil-fatt, kif jidher mis-sentenza Grech *v.* Leone Ganado wieħed mill-għanijiet tal-*actio hypothecaria* huwa sabiex jagħti lill-kreditur li jkun qed iressaq l-azzjoni l-opportunità li hu stess joffri prezz għas-sodisfazzjoni tal-kreditu tiegħu. Din l-opportunità fil-fatt diġà ngħatat lir-rikorrenti, meta kien preżenti għas-*sub hasta* li permezz tagħha l-fond ipotekat ġie akkwistat mill-bank intimat. Ir-rikorrenti Cordina jiġġustifika n-nuqqas tiegħu li jagħmel offerta billi jgħid li huwa ma kellux flus biex jitfa' l-offerta tiegħu; però dan ma jfissirx illi huwa ma kellux l-opportunità objettiva li jagħmel tali offerta. Il-liġi u l-ġurisprudenza ma jidhrux li jagħmiu xi eċċezzjoni bbażata fuq in-nuqqas ta' mezzi tal-kreditur li jagħmel offerta, iżda jirrikjedu biss illi huwa jkun ingħata opportunità li jagħmel offerta, u li b'xi mod ikun ġie involut fis-*sub hasta* oriġinali."

»Għalhekk kreditur jitlef id-dritt li jipproċedi *bl-actio hypohtecaria experimentalis* ġaladarba jkun ingħata l-opportunità li jipparteċipa fil-proċeduri tas-*sub hasta* jew b'xi mod ikun involut fl-istess jew jekk ikollu l-opportunità li jikkontesta l-ordni għas-*sub hasta*. Jagħmilx dan jew le, huwa irrelevanti.

»Issa kif ġà ingħad, il-kaz in eżami mhuwiex is-soltu każ fejn kreditur, li jkun inforza u rrenda eżekuttiv kreditu tiegħu fil-konfront ta' debitur, jipproċedi b'*sub hasta* kontra dak id-debitur. F'każ bħal dak, huwa loġiku li t-terz kreditur ma kien ikollu ebda *locus standi* fil-proċeduri ta' kanonizzazzjoni tal-kreditu tal-kreditur eżekutant, in kwantu dawn kienu jkunu *inter partes*, il-kreditur eżekutant u d-debitur. F'dan il-każ però l-bank appellat kien konxju (għax fattwalment ipparteċipa) u allura kien jaf bil-proċeduri ta' falliment. Huwa għalhekk ma kellu xejn xi jżommu milli jipparteċipa b'mod sħiħ fl-*iter* kollu tal-istess proċeduri, inkluż il-parti meta l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ordnat il-bejgħ fis-*sub hasta* tal-fond f'H'Attard.

»Kien proprju hemmhekk, u *cioè* fil-proċeduri 1599/2001, li l-bank appellat, kieku ried, seta' jikkontesta l-ordni għall-bejgħ fis-*sub hasta*. Il-bank mhux talli ma kkontestatx l-ordni għall-bejgħ fis-*sub hasta*, iżda

[2] App. 23 ta' Frar 2001

addirittura pparteċipa attivament f'dawk il-proċeduri b'diversi rikors, noti u atti ġudizzjarji oħra.

»Fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-Appell tat-23 ta' Frar 2001, fl-ismijiet Carmelo Grech *v.* John Leone Ganado *et* jingħad hekk:

> »"Ir-*ratio legis* tal-azzjoni ta' *sub hasta* ipoketarja sperimentaii hu allura dak biss li jassigura li kull kreditur ipoketarju jkollu l-opportunità illi jippartecipa fil-proċess ta' dan il-bejgħ ġudizzjarju b'mod li jkun jista' jivverifika mhux biss il-korrettezza ta' tali proċeduri imma wkoll li fihom ikun sar dak kollu li seta' jsir biex il-fond jiġi rejalizzat bl-aħjar prezz, inkluża l-opportunità lilu nnifsu li joffri prezz għas-sodisfazzjon tal-kreditu tiegħu."

» Fl-istess sentenza,jingħad ukoll illi:

> »"L-atti tas-*sub hasta* in kwistjoni infatti juru illi l-attur appellant ripetutament intrometta ruħu f'dawk il-proċeduri b'rikors fuq rikors biex jikkontesta anke l-validità tal-bejgħ minħabba difett ta' notifika tad-debitur fil-proċedura li fiha eventwalment, kif ingħad, attivament ipparteċipa. Ma jistax allura hu stess issa jippretendi illi l-prezz rikavat fis-*sub hasta* ma kienx wieħed ġust jew ma kienx rejalistiku. Ċertament kien prezz li jiżboq dak minnu stess offert bħala li kien il-valur oġġettiv tal-immobbli mibjugħ.
>
> »"Din il-qorti ma tara xejn fl-aggravju tat-appellant li jġagħelha tiddiskosta ruħha mill-interpretazzjoni mogħtija minn dawn il-qrati fid-disposizzjonijiet ta' liġi taħt eżami. Hi interpretazzjoni illi tin-kwadra ruħha perfettament fil-funzjoni li l-ligi tagħti lill-qrati biex jassiguraw ġustizzja kemm mad-debitur kif ukoll mal-kredituri ipoketarji billi jiġi aċċertat illi l-immobbli li jkun ġie ipotekat in garanzija tal-kredituri jirrealizza *tramite* l-bejgħ ġudizzjarju l-valur ġust tiegħu fis-suq biex dan jitħallas lill-kredituri skond il-gradwazzjoni tal-krediti tagħhom."

»Applikat dan l-insenjament għall-każ in eżami, dan neċessarjament ifisser li r-*ratio legis* tal-*actio hypothecaria* kien soddisfatt fl-atti tal-falliment in kwantu l-bank appellat, munit b'kull opportunità li jikkontesta tali ordni għall-bejgħ fl-irkant, għażel li ma jagħmilx hekk. Konsegwentement, isegwi li l-bank kreditur iddekada mid-dritt tal-azzjoni ipotekarja (ara wkoll Mariano Busuttil *v.* Dr Robert Naudi *noe et* deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju 1918) fejn ingħad:

> »"Che però l'esercizio dell'azione ipotecaria non è accordato a quei creditori i quali avessero avuto parte nelle procedure di *sub hasta* perché per tali creditori la legge presume che il prezzo ricavato sia il giusto prezzo e la legge loro accorda altre azioni ed altri rimedi in cautela dei loro diritti e per sodisfacimento di tali diritti."

»Huwa evidenti għalhekk li l-bank appellat, attivament u fattwalment parteċipi fil-proċeduri li wasslu għas-*sub hasta*, ma jistax juża n-nuqqas ta' dehra tiegħu għall-offerti fil-jum tal-bejgħ fl-irkant biex jisħaq li ma pparteċipax. Il-fatt li huwa ma kienx ġie ammess formalment bhala kreditur fil-falliment ma jfissirx li kien prekluż milli jikkontesta l-bejgħ.«

14. Għal dan l-aggravju l-attriċi wieġbet hekk:

»Is-soċjetà appellanti essenzjalment tikkontendi illi kreditur jitlef id-dritt li jipproċedi bl-*actio hypothecaria* ġaldarba jkun ingħata l-opportunità li

jipparteċipa fil-proċeduri tas-*sub hasta* jew b'xi mod jkun involut fl-istess jew jekk ikollu l-opportunità li jikkontesta l-ordni għas-*sub hasta*.

»Ir-raġunament tas-soċjetà appellanti f'dan ir-rigward huwa żbaljat u ġuridikament insostenibbli. Jidher illi s-soċjetà appellanti mhijiex qed tagħmel distinzjoni bejn bejgħ ordnat mill-qorti b'*sub hasta* fuq talba ta' kreditur eżekutant u bejgħ ordnat mill-qorti fil-kuntest ta' proċeduri fallimentari kif kontemplati fil-Kodiċi tal-Kummerċ.

»F'dan il-każ ma għandu jkun [hemm] ebda dubju illi l-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoru kien gie ordnat mill-qorti fil-kors tal-proċeduri fallimentari li kienu qed jissoktaw fil-konfront tad-debitur fallut Joseph Gatt. Fl-istadju tal-proċeduri li fih gie ordnat l-imsemmi bejgħ il-bank appellat ma kienx parteċipi fil-proċeduri fallimentari. Dan jirriżulta kjarament mill-atti proċesswali. Id-digriet dwar il-verifika tal-krediti (li ma kienx jikkomprendi il-kreditu tal-bank appellat) kien jivvinkola lil dawk il-kredituri li ġew formalment ammessi biex jipparteċipaw fil-proċeduri fallimentari bis-saħħa tal-imsemmi digriet. Isegwi għalhekk illi l-istadji sussegwentl fil-proċess ta' falliment, u *cioè* l-istadju fuq l-akkordju, tal-bejgħ tal-assi u tal-gradwazzjoni tal-kredituri huma proċeduri ta' bilfors limitati għal dawk il-kredituri li ġew ammessi biex jipparteċipaw fil-proċess tal-falliment bis-saħħa td-digriet tal-verifika tal-krediti.

»Dan mhuwiex każ fejn il-bank esponent kien laħaq ipparteċipa u ġie ammess formalment bħala ktedítur fil-proċeduri tal-falliment u mbagħad tilef l-interess tiegħu matul il-kors tal-proċeduri.

»Huwa għal kollox fallaċi l-argument tas-soċjetà appellanti illi ladarba l-bank esponent lahaq beda jipparteċipa fl-istadju bikri tal-proċeduri fallimentari, l-istess bank kellu l-opportunità li jipparteċipa fil-proċeduri tal-bejgħ *sub hasta* tal-proprjetà immobbli. Dan ma jirrizultax la fattwalment u wisq anqas legalment u kwindi l-aggravvju tas-soċjetà appellanti fdan ir-rigward għandu jiġi skartat u miċħud.«

15. Fil-verità ma huwiex il-każ illi "l-ewwel qorti ma qisitx it-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà appellanti fejn gie eċċepit li l-bank appellat ipparteċipa fl-atti tal-falliment". L-ewwel qorti għarfet il-fatt illi l-attriċi bdiet tieħu sehem fil-proċeduri tal-falliment għalkemm ma komplietx issegwihom sal-aħħar. Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk l-ewwel qorti qisitx dak il-fatt iżda jekk minn dak il-fatt kellhiex tasal għall-konklużjoni li trid il-konvenuta appellanti, *viz.* illi l-attriċi tilfet il-jedd li tmexxi bl-azzjoni ipotekarja.

16. Iċ-ċirkostanzi fejn bejgħ fl-irkant bil-qorti itellef lill-kreditur ipotekarju milli jmexxi b'din l-azzjoni kontra t-terz pussessur huma dawk imsemmija fl-art.

356 Kod. Proċ. Ċiv. Fosthom ma hemmx il-parteċipazzjoni *ut sic* fil-proċeduri tal-falliment li jwasslu għal dak il-bejgħ.

17. Madankollu, l-art. 356(2) igħid illi:

> »(2) Iż-żmien ta' sentejn [*sc.* għall-preskrizzjoni tal-azzjoni kontra t-terz pussessur] jitnaqqas għal erba' xhur mid-data tan-notifika permezz ta' att ġudizzjarju ta' kopja tal-att ta' liberazzjoni, jew ta' kopja tan-nota tal-insinwa tal-att ta' liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku, u dan fir-rigward biss ta' kreditur ipotekarju jew privileġġat li jiġi hekk notifikat.«

18. In-notifika hija meħtieġa biex il-kreditur ipotekarju jsir jaf bil-bejgħ u hekk isir jaf illi għandu jieħu ħsieb iħares il-jeddijiet tiegħu billi jikser il-preskrizzjoni. Il-kwistjoni issa hija jekk il-parteċipazzjoni fil-proċedura għandhiex tkun biżżejjed biex ikun jaf b'dan mingħajr il-ħtieġa tal-formalità tan-notifika għax *ius civile vigilantibus scriptum est*.

19. Fil-fehma tal-qorti, għalkemm jista' jkun illi l-parteċipazzjoni tal-kreditur fil-proċeduri tal-bejgħ innifsu – bħal fil-każ ta' Carmelo Grech *v.* John Leone Ganado *et* ċitat fir-rikors tal-appell – tista' twassal għall-konklużjoni li l-kreditur kien jaf bil-bejgħ u għalhekk ma kellux għalfejn jiġi notifikat, mhux l-istess jista' jingħad għall-parteċipazzjoni biss fil-proċeduri tal-falliment u mhux ukoll f'dawk tal-bejgħ bl-irkant. Billi l-attriċi għal xi żmien ħadet sehem fil-bidu tal-proċeduri tal-falliment ma jfissirx li għandha titqies li taf meta u kif dawk il-proċeduri waslu għat-tmiem tagħhom.

20. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum għalhekk in-notifika li jrid l-art. 356 baqgħet meħtieġa, u s-sehem li l-attriċi ħadet fl-istadju bikri tal-proċeduri ta' falliment ma jwassalx għall-konklużjoni li trid il-konvenuta appellanti.

21. L-ewwel aggravju tal-appell ewlieni huwa għalhekk miċħud.

22. Fit-tieni aggravju l-konvenuta appellanti tgħid hekk:

»B. L-ewwel qorti ma kkunsidratx korrettement id-dikiarazzjoni tal-bank appellat li ma kellu ebda pretensioniiiet relatati mal-proprjetà mertu ta' din il-kawża

»Irriżulta bl-aktar mod ċar li l-bank appellat irrinunzja għal kwalunkwe kreditu, jew kwalunkwe jedd li seta' kellu, gravanti l-proprjetà mertu ta' din il-kawża meta ddikjara li ma kellu ebda pretensioni fir-rigward.

»Tajjeb jingħad li fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2010 fl-atti tal-falliment 1599/2001 dik il-qorti ħatret perit … sabiex jagħmel stima tal-fondi kollha tal-fallut, inkluż dak mertu ta' din il-kawza f'Ħ'Attard – bl-intendiment ċar li dawn jinbigħu biex jitħallsu l-kredituri kollha. Sa dakinhar, il-bank appellat mhux biss kien jaf b'dan kollu, iżda kien sahansitra pparteċipa attivament b'diversi atti ġudizzjarji fl-atti tal-falliment.

»Rinfaċċjat b'din in-nomina, il-fallut intimat Joseph Gatt ippreżenta rikors fid-9 ta' Settembru 2010 fejn talab li l-qorti tordna lill-perit tekniku jagħmel stima tal-proprjetà fi … Qormi biss, in kwantu l-proprjetajiet l-oħra (inkluż dik ta' Ħ'Attard), skond l-istess fallut, kienu ġà "maqbuda" mill-bank appellat.

»Il-bank kien wieġeb għal dan ir-rikors b'nota tat-23 ta' Settembru 2010 fejn, fir-rigward tal-fond f'Ħ'Attard, iddikjara hekk:

> »"bħala stat ta' fatt u fiċ-ċirkostanzi kif inhuma llum m'għandu ebda interess f'dawn il-proprjetajiet u, sa fejn jista' jiġi rintraċċat, ma hu qed jiddikiara l-ebda jedd fuqhom."

»Permezz ta' nota oħra tas-17 ta' Jannar 2011, il-bank appellat reġa' kkonferma n-nota tat-23 ta' Settembru 2010.

»Wara dan, il-perit ħejja stima ta' numru ta' fondi immobbli, inkluż dak ta' Ħ'Attard, u ppreżenta r-rapport tiegħu fit-8 ta' Novembru 2011. Sa dakinhar, il-perit tekniku deher repetutament fl-atti tal-falliment sakemm fis-27 ta' April 2012 iddikjara li huwa tħallas fis-sħiħ tar-rapport.

»Dan ifisser li, konoxxenti tal-fatt li l-qorti kienet ordnat valutazzjoni tal-proprjetajiet tal-fallut sabiex ikunu jistgħu jiġu saldati l-krediti tal-kredituri tal-fallut, il-bank *HSBC* għażel li jiddikjara, għal darbtejn, li huwa ma għandu ebda pretensjonijiet ta' kreditu jew jeddijiet oħra fuq il-proprieta' f'Ħ'Attard, mertu ta' din il-kawża.

»Dwar il-kwistjoni tar-rinunzja, l-ewwel qorti fis-sentenza appellata tgħid hekk:

> »"83. Il-qorti tosserva illi, fil-każ odjern, is-soċjetà rikorrenti qiegħda tipproċedi bit-talba għal bejgħ ġudizzjarju tal-mobbli abbażi ta' krediti illi hija għandha, u li huma muniti b'ipoteki speċjali.
>
> »"84. Jirriżulta illi x-xiehda tal-konsulenti legali tas-soċjetà rikorrenti ta' dak iż-żmien, prodotti fil-proċeduri odjerni mis-soċjetà intimata *HDE International Limited*, ma tefgħu ebda dawl fuq x'ried ifisser il-bank bil-kliem hemm miktub, fejn intqal biss illi kienu qed jimxu fuq struzzjonijiet tas-superjuri tagħhom – madanakollu tali superjuri qatt ma ttellgħu jixhdu quddiem dina l-qorti sabiex jispjegaw x'kienet l-intenzjoni tas-soċjetà rikorrenti."

»Din l-osservazzjoni tal-ewwel qorti mhijiex relevanti u hija f'kull każ skorretta. Dan qed jingħad peress li d-dikjarazzjoni magħmuia millbank appellat kienet waħda ċara – u saret espressament mill-inqas darbtejn fl-atti tal-falliment – anke wara li l-bank appellat kien konxju li l-qorti ordnat valutazzjoni tal-proprjetajiet tal-fallut biex ikunu jistgħu jinbigħu f'irkant in soddisfazzion tad-debiti tal-fallut.

»Fix-xiehda tagħha, l-Avukat Daphne Dedobier kienet ikkonfermat hekk:

> »"… il-bank ma kellu l-ebda pretensjonijiet fuq il-proprjetajiet hemm indikati li jirreferu għal dawk indikati mill-istess Joseph Gatt … … … Biex inkun għamilt l-intervent tiegħi kif jidher fin-nota li indikajt qabel jiena nkun ikkonsultajt id-dokumentazzjoni kollha fi ħdan il-bank fir-rigward u nkun ukoll iddiskutejt il-kwistioni mas-superjuri tiegħi."

»Min kien jirrappreżenta l-bank, għalhekk, iddikjara għal darb'ohra, din id-darba f'dawn il-proċeduri li, fiż-żmien li l-bank għamel id-dikjarazzjoni tat-23 ta' Settembru 2010 huwa ma kellu ebda pretensjonijiet fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża.

»M'hemmx dubju wkoll li wara dakinhar ma ġie kostitwit, kanonizzat jew kuntrattat ebda kreditu ġdid favur il-bank u kontra l-fallut Joseph Gatt. Għalhekk, id-dikjarazzjoni tal-bank appellat tal-2010 (kif rikonfermata f'Novembru 2011 u fl-14 ta' Marzu 2018) kienet tolqot il-krediti kollha tal-bank kif garantiti bil-proprieta ta' Ħ'Attard.

»Anke l-ewwel qorti kkonfermat li l-krediti vantati mill-bank appellat f'din il-kawża kienu dawk li twieldu fid-disgħinijiet.

»Dan ifisser li l-bank appellat mhux biss kien qiegħed jiddikjara li ma kellu ebda kreditu ieħor li jaggrava l-proprjetà mertu ta' din il-kawża, iżda li kien ukoll qed jgħid li ma kellu ebda pretensjoni ulterjuri fuqha.

»Għalkemm huwa minnu, kif tgħid l-ewwel qorti, li l-iskrizzjoni ipotekarja b'dikjarazzjoni bħal dik ma titħassarx – in kwantu jeħtieg att notarili – b'danakollu l-ipoteka hija merament garanzija tal-obbligazzjoni prinċipali, ossija l-kreditu.

»L-ewwel qorti fil-fatt tgħaddi għal analizi dwar kif jispiċċaw l-ipoteki (jew privileġġi) u tiċċita l-artikolu 2084 tal-Kodiċi Ċivili. Din l-analiżi hija wkoll irrelevanti għal dak eċċepit mill-esponenti. L-esponenti qed issostni (hekk kif isostnu wkoll l-intimati l-oħrajn) li l-bank appellat irrinunzja għall-kreditu dovut lilu kif garantit bl-ipoteki fuq il-fond ta' H'Attard.

»Il-kreditu oriġinarjament vantat mill-bank appellat jikkonsisti fl-obbligazzjoni prinċipali, u l-ipoteki huma merament obbligazzjoni aċċessorji għall-istess kreditu. Is-sentenza _HSBC Bank Malta plc v. Pirella Supermarkets Limited_ deċiza mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' April 2012 (għalkemm dwar riduzzjoni ta' garanzija) tgħallem hekk:

> »"Garanziji huma aċċessorii għall-obbligazzioni prinċipali, u l-għoti jew riduzzjoni tagħhom ma jagħtux lok għal novazzjoni. Kieku seħħet novazzioni, kontestwalment kienu jispiċċaw il-garanziji kollha ġaladarba huma aċċessorii għall-obbligazzioni oriġinali."

»Issa ma hemmx dubju wkoll li l-kreditur ta' ammont ta' flus jista', anke unilateralment, jiddikjara li huwa ma għandux aktar pretensjonijiet fir-rigward ta' dak il-kreditu. Tant hu hekk, li persuna debitriċi ta' self

bankarju ma jkollha għalfejn tagħmel xejn wara li l-bank ma jkollux aktar pretensjonijiet fuq dak id-dejn. Il-kanċellament jew riduzzioni tal-garanziia (in kwantu meħtieġa b'att pubbliku ġaladarba tkun saret b'dik il-forma) ma tfissirx il-kanċallement (jew riduzzioni) tad-dejn, iżda l-kanċellament iew riduzzjoni ta' garanziia għal obbligazzioni prinċipali li tkun giet estinta jew soddisfatta. B'hekk, it-tħassir tal-ipoteka tkun ġiet reża sempliċi formalità.

»Kien il-bank appellat stess li ddikjara li l-kreditu relattiv għall-garanziji gravanti l-fond f'H'Attard kienu soddisfatti, tant li ddikjara li ma kellu ebda pretensjonijiet ulterjuri fuq l-istess proprjetà.

»F'kull każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, in-nota preżentata mill-bank appellat fit-23 ta' Settembru 2010 (u kif rikonfermat b'nota oħra tat-8 ta' Novembru 2011) – bħal verbal tal-qorti – għandha r-rabta ta' kuntratt ġudizzjali bejn il-partijiet.

»Din in-nota, hekk kif inhu verbal, u kwalunkew dikjarazzjoni unilaterali ta' parti fi proċeduri pendenti, għandha s-setgħa li torbot idejn il-qorti. Hu magħruf illi l-verbali (u konsegwentement anke noti jew dikjar-azzjonijiet ta' parti preżentati fl-atti ta' kawza) jagħmlu fidi tal-kontenut tagħhom u jorbtu lill-kontendenti bis-saħħa tal-kważi kuntratt ġudizzjali.

»F'dan is-sens il-ġurisprudenza hi abbundanti u wieħed jirreferi, fost diversi, għall-ġudikati fl-ismijiet Farmacista Giuseppe Debono *v.* Giovanna Debono (Appell Ċivili, 13 ta' Marzu 1953); Direttur tal-Agrikoltura *v.* Remigio Galea (Appell Ċivili, 30 ta' Marzu 1987); Geranzio u Lina Konjugi Bartolo *v.* Angelo Caruana (Prim.'Awla, 11 ta' Diċembru 1992) u Joseph Silvio *v. Corinthia Palace Hotel Company Limited* (Appell Inferjuri, 27 ta' Frar 2009). Għalhekk, għat-tribunal, dak li joħrog minn tali verbal huwa "*an agreed fact*" u *cioè* dak li fidduttrina hu spjegat bhala "*a fact that the parties to a proceeding have agreed is not, for the purposes of the proceeding, to be disputed. If the agreed fact is stated in a written agreement which has been admitted in evidence or, with the leave of the court, is stated by a party before the court with the agreement of all the other parties, two consequences flow - without the leave of the court, evidence is not required to prove it, and evidence may not be adduced to contradict or qualify it*" *(cfr.* J.D. Reydon, *Cross on Evidence*, *8th Australian edition* 2010; §3165, p. 216).

» L-istess jingħad ukoll dwar nota ta' ċessjoni, nota ta' riduzzjoni jew att ġudizzjarji ta' rinunzja għall-pretensjonijiet.

»Fis-sentenza *Mid-Med Bank Limited v. Teg Industries Limited et* (deċiza mill-Prim' Awia tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Novembru 2001) issir referenza għas-sentenza Il-Kummisarju tal-Artijiet *v.* Paul Apap *nomine* (23 ta' Jannar 1998) fejn ingħad li:

> »"fil-fehma tal-qorti, l-oġġezzjoni tal-konvenut li tiġi rtirata n-nota ta' riduzzjoni hija fondata billi riduzzjoni tat-talba tammonta għal ċessjoni *in parte*, u ċ-ċessjoni mhiex retrattabbli u, kwindi, mhix rinunzjabbli. Iċ-ċessioni tikkrea kważi-kuntratt ġudizzjariu bein il-kontendenti, u kwindi ma tistax tiġi rtirata mingħair il-kunsens tal-partijiet kollha involuti. Irriżulta li mhux biss ma hemmx akkwi-xxenza taċita iżda addirittura oppożizzjoni, liema oppożizzjoni hija, kif intqal, ġuridikament fondata."

»Issa f'dan il-każ ma saret ebda nota ta' ċessjoni jew riduzzjoni fil-kawżi li wasslu għall-kanonizzazzjoni tal-krediti fil-konfront tal-intimat Joseph

Gatt (jew aħjar, fil-konfront tad-debitur prinċipali, u kontra l-konjuġi Gatt bħala garanti) iżda saret dikjarazzioni volontarja u unilaterali da parti tal-kreditur li huwa ma għandu ebda pretensjonijiet għal dak li jirrigwardia l-krediti garantiti bil-fond mertu ta' din il-kawża.

»F'dan il-kaz, ma hemmx dubju li l-bank irrtnunzja, espressament, u b'mod ċar u inekwivoku, għall-pretensjonijiet li huwa seta' kellu fir-rigward talproprjeta' f'Ħ'Attard. Tant il-bank ried jiddikjaraha u jintrabat b'tali dikjarazzjoni, li ddikjaraha b'att ġudizzjariu darbtein, l-ewwel fit-23 ta' Settembru 2010 u mbagħad fit-8 ta' Novembru 2011.

»Id-dikjarazzjoni tal-bank appellat ċertament li ma kinitx waħda ġenerika – il-bank kien jaf tajjeb li qed jitkellem dwar il-krediti kollha tiegħu fil-konfront tal-intimat Joseph Gatt. Kien konxju wkoll li dawn il-krediti kienu jolqtu numru ta' proprjetajiet (fosthom dik ta' Ħ'Attard) – dan jirriżulta mill-istess nota tat-23 ta' Settembru 2010. Id-dikjarazzjoni tiegħu fil-fatt tant kienet univoka, ċara u speċifika, li ddikjara bil-miktub, fir-rigward ta' kull proprjetà, x'jeddijiet qed jippretendi li għandu.

»Mingħajr pre[udizzju, però, anke mill-aspett ta' rinunzja taċita, ir-rinunzja hija ċar u univoka.

»Kien proprju wara din id-dikjarazzjoni li l-bank appellat:

»• ma ammettiex ru]u formalment bħala kreditur fl-atti tal-faliiment;

»• konoxxenti tal-fatt li kienet qed issir valutazzjoni tal-proprjetajiet tal-fallut għall-finijiet ta' bejgħ fl-irkant, għażel li ma jikkontestax tali ordni;

»• ma bagħat ebda rapprezentant tiegħu fil-proċeduri ta' falliment wara l-2011, sabiex ikompli jsegwi tali proċedimenti;

»Dan l-aġir tal-bank appellat ma jista' jiġi spjegat bl-ebda mod ieħor ħlief għal rinunzja ċara u inekwivoka.

»Kif inhu magħruf, anke r-rinunzja taċita trid tkun ċara u inekwivoka, u riżultat ta' ċirkostanzi li ma jistgħux jiġu spjegati jekk mhux li dak li jkun irrinunzja għall-kreditu tiegħu (ara, per eżempju, Galea *v.* Camilleri, deċiża minn din il-qorti fit-18 ta' Marzu 1977, u Thake *v.* Borg, deċiża minn din il-qorti, sede inferjuri fil-25 ta' Novembru 1986; ara wkoll *Tlata Operations Limited v.* Paul Zammit (deċiża minn din li-qorti fil-31 ta' Ottubru 2014). F'dan il-kaz, l-esponenti tissottometti li r-rinunzja – u konsegwentement ir-rabta ta' kważi-kuntratt ġudizzjali - kienet espres-sa; iżda anke f'każ li wieħed jikkonsidraha bħala taċita, ir-rekwiżiti ġurisprudenzjali huma għal kollox soddisfatti.

»L-esponenti tissottometti li l-ewwel qorti għalhekk żbaljat meta qieset biss id-disposizzjonijiet relattivi dwar kif tispiċċa garanzija ipotekarja; kellha minflok tikkunsidra l-estinzjoni tal-kreditu li kien gie munit b'dik il-garanzija.

»… … …

»Mill-ġdid, l-esponenti tissottometti li l-ewwel qorti żbaijat meta kkunsidrat biss kif tispiċċa l-iskrizzjoni ipotekarja; jekk xejn, kellha tikkunsidra jekk l-obbligazzjoni prinċipali (garantita b'dik aċċessorja tal-ipoteka) kinitx spiċċat.

»L-ewwel qorti stess tammetti li l-bank appellat, fin-nota tiegħu tat-23 ta' Settembru 2010, ta x'tifhem li huwa ma għandu ebda interess fil-

proprjetà mertu tal-kawża odierna. L-ewwel qorti però ma tgħid xejn dwar jekk, b'dik listess nota (kif ukoll bin-nota l-oħra tat-8 ta' Novembru 2011), kienx qed jiddikjara li ma kellu ebda interess ta' kreditu (garantit bl-ipoteki speċjaii relattivi għall-proprjetà f Ħ'Attard).

»L-ewwel qorti tgħid biss, f'paragrafu 87 tas-sentenza tagħha, li "l-obbligazzjoni prinċipali għadha tissussisti" iżda ma tispjegax għaliex, u wisq anqas ma tispjega kif u jekk, bid-dikjarazzjoni tat-23 ta' Settembru 2010 u dik tat-8 ta' Novembru 2011, dik l-obbligazzjoni prinċipali għadhiex tissusisti. Fil-fehema tal-esponenti, it-tweġiba għal dan il-kwezit, għandha neċessarjament tirriżulta fin-negattiv.

»Dan kollu huwa aktar amplifikat bil-kunsiderazzjonijiet li l-ewwel qorti għamiet fir-rigward tal-kontrotaiba tal-esponenti, fejn iddikjarat li l-bank kien "qarrieqi"! Anke l-ewwel qorti qabiet li d-dikjarazzjoni tal-bank tagħti x'tifhem li "ma kellha ebda interess aktar fil-proprjetà, liema impressjoni ġiet ulterjorment aċċentwata mill-fatt illi hija għażlet ukoll konxjament illi ma tipparteċipax aktar fil-proċeduri ta' falliment tal-fallut Joseph Gatt". Tkompii tgħid fil-fatt, li "Dana kollu seta' faċilment jindika illi ma kellhiex interess fil-proprjetà meritu tal-kawża odjerna".

»Għalkemm l-esponenti taqbel fis-sħiħ ma' wħud minn dawn ilkun-siderazzjonijiet, hija ma taqbilx li l-bank "qarraq" għax ta impressjoni żbaijata, iżda li, jekk xejn, qarraq meta mexxa bl-azzjoni ipotekarja mertu ta' dan l-appell, meta kien jaf li huwa ġà ddikjara li ma għandu ebda pretensjonijiet ta' kreditu oħra garantiti bil-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Anke l-ewwel qorti tasal biex tikkonkiudi li kien hemm kjarezza f'dik id-dikjarazzjoni, u li kien faċli biex wieħed jifhimha proprju bil-mod li kienet tinqara.

»Proprju għalhekk, l-ewwel qorti żbaljat biss meta ma qisitx li l-bank kien iddikjara li ma kellu ebda pretensjoni ta' kreditu garantit bil-proprjetà ta' Ħ'Attard b'dik id-dikjarazzjoni ċara u inekwivoka u li faċli tiftehem.«

23. L-attriċi wieġbet hekk:

»Bit-tieni aggravju tagħha s-soċjetà appellanti qed tilmenta illi l-ewwel qorti ma kkunsidratx korrettement id-dikjarazzjoni tal-bank appellat li ma kellu ebda pretensjonijiet relatati mal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna.

»Minkejja dak li ġie dikjarat mill-bank appellat fin-nota li ġiet ippreżentata fit-23 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha iddikjara illi ma kellux interes fil-proprjetà immobbli inkwistjoni, il-fatt hu illi l-kreditu tal-bank kien ġie kanonizzat permezz ta' numru ta' sentenzi *oltre* li huwa munit b'ipoteka speċjali.

»Fuq kollox u kif jirriżulta mill-atti, il-bank appellat qatt u fl-ebda stadju ma rrinuzja għall-kreditu tiegħu. Kwalunkwe rinunzja għall-kreditu tal-bank semmai kellha ssir jew b'att pubbliku, *essendo* kreditu kanonizzat b'diversi sentenzi, kif ukoll b'att ta' kanċellament *essendo* kreditu munit bl-ipoteka speċjali, li kieku il-bank verament kellu l-intenzjoni li jirrinunzja. Iżda kif jirriżulta mill-provi l-bank mhux talli ma rrinunzjax imma ħa ħsieb jintavola l-proċeduri opportuni sabiex jikkonserva l-esegwibilità ta' numru ta' sentenzi li kien ġà ottjena fil-konfront tad-debituri prinċipali tiegħu sabiex ikun f'qagħda li jesiġi d-dejn kanonizzat favur tiegħu. Tant hu hekk li kienet is-soċjetà appellanti li f'Marzu tal-

2016 interpellat lill-bank, permezz ta' protest ġudizzjarju, biex din tal-aħħar tħassar l-ipoteki li jaggravaw il-proprjetà in kwistjoni u dan proprju għaliex l-appellanti kienet ben konxja tad-drittijiet li l-bank żamm fir-rigward tal-istess proprjetà.

»B'entenza mogħtija rmll-Prim'wla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl--ismijiet *HSBC Bank Malta plc v.* Joseph Gatt u Mariella Gatt (20.03.2017) il-qorti sahansitra osservat illi:

> »"It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti hi fis-sens illi fil-proċeduri ta' fallliment kontra l-konvenut Joseph Gatt il-bank ma pparteċipax bħala wieħed tnill-kredituri. Il-qorti tqis illi anki jekk dan hu minnu, ma jfissirx li ma jibqax kreditur kanonizzat b'sentenzi tal-qorti. Il-fatt li ma pparteċipax fil-konkors tal-kredituri jista' semmi jkollu effett fuq ir-rikavat tal-kreditu u spejjeż iżda b'daqshekk ma jbiddel xejn mill-fatt li l-bank attur ottjena titoli eżekuttivi b'sentenzi tal-Qrati Maltin, *Inoltre* l-qorti żżid li l-istess konvenut ġie dikjarat fallut doluż b'sentenza tal-qorti tat-22 ta' Otubru 2004 u għalhekk ma jistax igawdi mill-effetti ta' benefiċċju li tagħti l-liġi lill-fallut fosthom ta' riabilitazzjoni."

»In effetti l-artiklu 538(3) tal-Kodiċi tal-Kummerċ jipprovdi testwalment illi "l-benefiċċji li l-liġi tagħti lill-fallut ma jgħoddux għall-każ ta' falliment doluż". Fil-każ in eżami fis-sentenza tal-falliment ta' Joseph Gatt il-qorti kienet espressament iddikjarat illi dan kien każ ta' falliment doluż u li għalhekk ebda rijabilitazzjoni ma tista' tirriżulta fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

»Konsegwentement u fin-nuqqas ta' riabilitazzjoni tal-fallut, għandu jkun ovvju illi l-kreditu tal-bank appellat, munit ukoll b'ipoteka speċjali li tgawdi d-*dirtto di seguito*, jista' jiġi esegwit fuq il-proprjetà immobbli permezz tal-azzjoni ipotekarja kif fil-fatt għandu dritt jagħmel il-bank esponent.

»Fil-ktieb ta' Paolo Debono, *Appunti di Lezioni sul Fallimento nel Diritto Maltese* (1907) jingħad hekk:

> »"È certo d'altra parte:
>
> »"che il fallito, non ottenendo la sua riabilitazione, non è esonerato, né riguardo alla persona né riguardo ai beni anche future, di alcuna parte dei suoi debiti; e
>
> »"che i curatori, definita la graduazione, devono rendere il conto del loro operato.
>
> »"La prima proposizone importa che i diritti dei creċlitori, in certo modo compressi durante il giudizio di fallimento per servire a un intento cornune, ritornano alla loro condizione naturale di libertà, che qualunque creditore non soddisfatto o soddisfatto solamente in parte può ora colpire tanto la persona del debitore quanto i beni che questi potrà acquistare, senza che il debitore possa più invocare alcuno dei benefici della legge sui fallimento … … …"

»Hekk ukoll fis-sentenza mogħtija mtll-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Francesco Xuereb *nomine v.* Dr Paolo Azzopardi *nomine* (Vol. XXI.I.168) ġie ritenut illi:

> »"Negata la riabilitazione, i creditori riprendono il pieno esercizio dei loro drritn e possono fare valere le cautele annesse ai rispettivi crediti."

> »Għal dawn ir-raġunijiet hawn fuq esposti, it-tieni aggravvju avvanzat mis-soċjetà appellanti huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi miċħud.«

24. Tgħid sew is-soċjetà attriċi illi dak li tgħid in-nota tagħha ma huwiex li ma għandhiex pretensjonijiet kontra d-debitur Gatt iżda li ma għandha ebda pretensjoni fuq il-proprjetà li dwarha saret il-kawża. Għalhekk l-argument tal-konvenuta appellanti illi l-ipoteka ntemmet għax intemm il-kreditu garantit biha ma huwiex korrett għax l-attriċi ma irrinunzjatx għall-kreditu u ma qalitx illi ma għandhiex kreditu.

25. Dan iżda huwa irrelevanti; il-kwistjoni ma hijiex jekk l-attriċi hijiex kreditriċi ta' Gatt iżda jekk tistax tinqeda bl-ipoteki fuq il-proprjetà wara li stqarret b'mod univoku illi l-bank "m'għandu ebda interess f'dawn il-proprjetajiet u, sa fejn jista' jiġi rintraċċjat, ma hu qed jiddikjara ebda jedd fuqhom". L-argument kollu mressaq mill-attriċi f'din il-parti tat-tweġiba – maħsub biex juri li l-attriċi għadha kreditriċi ta' Gatt – huwa għalhekk għalkollox irrelevanti.

26. Inċidentalment, ir-riserva bil-kliem "sa fejn jista' jiġi rintraċċjat" ma tfissr xejn fiċ-ċirkostanzi, għax l-ipoteki insinwati fir-reġistru pubbliku jistgħu faċilment jiġu "rintraċċjati" u indubbjament l-attriċi kienet taf bihom.

27. Il-kwistjoni mela hija din: tista' issa l-attriċi, wara li għarrfet lil kulmin seta' kien interessat li jikseb il-proprjetà li ma kellha ebda jedd jew pretensjoni fuq dik il-proprjetà, tmur kontra dak li qalet u tivvanta dritt ta' ipoteka fuq il-proprjetà f'idejn it-terz pussessur?

28. It-tweġiba għandha tkun ovvja. Ukoll bla ma hemm għalfejn immorru fl-estrem li, bħall-ewwel qorti, ngħidu illi l-ħsieb tal-attriċi meta stqarret li ma

kellha ebda pretensjoni fuq il-proprjetà kien wieħed "malinn" jew illi l-istqarrija "hija waħda magħmula intenzjonalment sabiex tiżvija lil kull min jaqraha", hija mġieba għalkollox skorretta u sleali tal-attriċi illi tmur lura mill-kelma illi tat u, wara li bl-istqarrija tagħha ħalliet lil min jitwebbel li jixtri l-proprjetà għax serrħitlu moħħu illi hija ħielsa, issa tfittex li tivvanta drittijiet fuqha. Ukoll jekk l-ħsieb meta saret l-istqarrija ma kienx qarrieqi, l-atteġġjament li qiegħda tieħu l-attriċi llum huwa skorrett u mhux ħaġa li tistenniha mingħand bank ewlieni.

29. Imbagħad, jekk dan ma huwiex biżżejjed, għandu jingħad ukoll illi jgħidu ħażin il-partijiet meta jaqblu illi iskrizzjoni ipotekarja ma titħassarx b'dikjarazzjoni bħal dik tal-attriċi għax huwa meħtieġ att notarili. Il-qorti tgħid hekk mhux biss għax nota fl-atti tal-qorti hija att pubbliku daqskemm hu att notarili, iżda wkoll għax l-art. 2084 Kod. Ċiv. igħid illi ipoteka tispiċċa bir-rinunzja tal-kreditur. Il-ħtieġa tal-att pubbliku u tal-insinwa relativa hija biex ir-rinunzja jkollha effett quddiem terzi; quddiem min, bħas-soċjetà kon-venuta, kien parti fil-proċeduri, ir-rinunzja fl-atti tal-istess proċeduri hija biżżejjed.

30. L-aggravju għalhekk sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-attriċi, wara li irrinunzjat għall-jeddijiet tagħha fuq il-proprjetà, ma għandhiex leġittimazzjoni attiva biex tmexxi bl-azzjoni ipotekarja kontra s-soċjetà konvenuta.

31. L-aħħar aggravju tal-konvenuta, bħall-aggravju waħdieni tal-appell inċi-dentali tal-attriċi, jolqot il-parti tas-sentenza fejn ġew likwidati danni li l-attriċi għandha tħallas lill-konvenuta. Il-qorti sejra għalhekk tqis iż-żewġ aggravji flimkien.

32. L-aggravju tal-konvenuta ġie mfisser hekk:

> »Ċ. Finalment, l-ewwel qorti żbaljat ukoll meta, fir-rigward tal-kontro-talba tal-esponenti, ma llikwidatx ammont akbar dovut għar-respons-abilità tal-bank li mexxa bl-azzjoni ipotekarja meta kien iddikjara li l-kreditu tiegħu ma kienx għadu jissussisti
>
> »Għalkemm l-esponenti taqbel mal-ewwel qorti li t-talba rikonvenzjonali tagħha kellha tiġi akkolta, hija ma taqbiix mar-raġunijiet li dwarhom ġiet hekk akkolta, u lanqas mal-*quantum* tad-danni likwidati. L-ewwel qorti, erronjament tgħid li l-bank appellat "kellu kull dritt li tipproċedi bl-azzjoni odjerna". Għar-raġunijiet kollha ġà spjegati fl-aggravji t'hawn fuq, din il-kunsiderazzjoni tal-ewwel qorti hija żbaljata.
>
> »Ċertament tammonta għal abbuż tad-dritt t'azzjoni tal-bank, li [*sc.* wara] li kien iddikjara li ma kellux aktar pretensjonijiet ta' kreditu fuq il-proprjetà mertu tal-kawża, għażel li xorta waħda jittanta xortih u jipproċedi bl-azzjoni ipotekarja mertu ta' dan l-appell.
>
> »Fil-fehma tal-esponenti, huwa dak il-fatt li jarreka responsabilità fil-konfront tal-bank appellat u mhux in-nuqqas ta' 'kjarezza' tan-nota tat-23 ta' Settembru 2010.
>
> »… … …
>
> »… … … l-abbuż tad-dritt tal-bank appellat kien dak li intavola *l-actio hypothecaria* wara li kien għamel dik id-dikjarazzjoni bin-nota preżent-ata minnu. L-esponenti ma temminx (anke għax ma jirriżultax) li l-bank intenzjonalment ried iqarraq b'terzi meta intavola dik in-nota – iżda temmen li l-bank kien jaf bid-dikjarazzjoni li kien għamel, u li biha kien intrabat, u xtaq jerġa' lura minnha. Huwa proprju dan li jikkostitwixxi abbuż tad-dritt *ai termini* tal-artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili.
>
> »Finalment, l-ewwel qorti iddikjarat li d-danni konsistenti fl-imgħaxijiet ta' 5.65% li bdew jiddekorru minn Settembru 2014 ma jistgħux jitqiesu bħala danni likwidabbli, peress li l-persuna li ħarġet dan il-ħlas mhijiex il-kumpannija *HDE International Ltd*.
>
> »… … …
>
> »Tajjeb jingħad li Andrew Cremona ddikjara li huwa sid ta' 50% tas-soċjetà *HDE International Ltd*, u konsegwentement, sehmu kien ta' nofs il-prezz tal-bejgħ, u *cioè* €105,000 (*oltre* t-taxxa u spejjeż). Huwa jikkonferma li biex ħallas sehmu għax-xiri tal-proprjetà ħareġ sehmu mill-prezz minn *overdraft account* li huwa ġà kellu u li kien soġġett għal rata ta' mgħaxijiet ta' 5.65%.
>
> »Kjarament Andrew Cremona avvanza l-flus lis-soċjetà *HDE International Ltd* biex tħallas sehemha mill-prezz. Dan jikkostitwixxi self tal-azzjonist favur il-kumpannija, li konsegwentement tibqa' obbligata li tirrestitwih fl-intier tiegħu. Id-danni għalhekk sofriethom is-soċjetà *HDE International Ltd* li baqgħet obbligata li tirrestitwihom lill-azzjonist Andrew Cremona bl-imgħaxijiet dekorsi. Dak li kkontribwixxa Andrew Cremona, inklużi l-imgħaxijiet li weħel, ikkontribwihom lillkumpannija li baqgħet obbligata li tirrestitwihom. Il-prova tal-ħlas u tal-imgħax jirriżultaw ampjament.
>
> »B'sempliċi kalkolu matematiku, minn Settembru 2014 (data tal-liberazzjoni) sa Settembru 2022, l-imgħaxijiet ta' 5.65% fuq €105,000

ser ikunu ammontaw għal €47,460 u ġaladarba l-bank appellat għandu jiġi meqjus li qarraq jew li abbuża mid-drittijiet tiegħu, huwa għandu jwieġeb għad-dannu sħiħ li l-kumpannija rikonvenzjonali batiet b'konsegwenza tal-aġir tal-bank.«

33. L-attriċi wieġbet u fissret l-appell inċidentali tagħha hekk:

»Għal dak li jirrigwarda it-tielet aggravvju tas-soċjetà appellanti, il-bank esponent qiegħed kontestwalrnent ma' din ir-risposta jressaq appell inċidentali dwar dik il-parti tas-sentenza li laqgħet it-talbiet rikonvenzjonali tas-soċjetà appellanti. Il-bank esponent ma jaqbilx illi huwa jirrispondi għad-danni minħabba proċedura abużiva kif ser jiġi elaborat fl-appell inċidentali. F'din il-parti tar-risposta u limitament għall-aggravvju mressaq dwar il-*quantum* likwidat bħala danni pagabbli lis-soċjetà appellanti, il-bank esponenti jissottometri illi l-ewwel qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi l-persuna li kienet iffinanzjat il-ħlas tal-proprjetà ma kenitx is-soċjetà appellanti u kwindi ma setgħetx tillikwida danni ulterjuri kif pretiżi. Apparti mankanza totali ta' provi li jissostanzjaw din il-pretensjoni kif tajjeb osservat l-ewwel qorti, il-pretensjonijiet avvanzati mis-soċjetà appellanti għall-indemzz ulterjuri hija insostenibbli. Jekk is-soċjetà appellanti ħadet self mill-azzjonista Andrew Cremona, dan għamlitu sabiex tkun tista' tiffinanzja l-akkwist tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna. Is-soċjetà appellanti akkwistat l-imsemmija proprjetà u tibqa' sid tal-istess sakemm iseħħ il-bejgħ ġudizzjarju eventwali skont kif qed jintalab mill-bank esponent. F'każ illi jseħħ il-bejgħ ġudizzjarju u l-proprjetà tiġi liberata favur terzi, issoċjetà appellanti tkun f'qagħda li tikkonkorri fuq ir-rikavat tal-bejgħ għall-pretensjonipet tagħha inkluż għar-rifużjoni tal-ispejjeż minnha inkorsi għall-akkwist tal-proprjetà u jekk xejn spejjeż oħra konnessi mal-akkwist tal-proprjetà.

» Appell Inċidentali

»Il-bank esponent ħass ruħu aggravat b'dik il-parti tas-sentenza li permezz tagħha laqgħet it-talbiet rikonvenzjonali tas-soċjetà konvenuta appellanti u illtkwidat l-ammont ta' għaxart elef sitt mija u tlieta u erbgħin euro (€10,643.00) bħala danni, bl-ispejjeż kollha kemm dawk tat-talba kif ukoll tal-kontro-talba jkunu a kariku tal-istess bank esponent.

»Kif jirriżulta mis-sentenza appellata l-ewwel qorti dehrilha illi d-dikjarazzjoni magħmula mill-bank permezz tan-nota prezentata fl-atti tal-proċeduri fallimentari kienet wahda "żbaljata u qarrieqa fil-konfront ta' kulħadd, inkluż terzi". Il-qorti għalhekk ikkonkludiet illi "… bl-aġir skorrett tas-soċjetà rikorrenti meta rrediġiet u ppreżentat ir-risposta tat-23 ta' Settembru 2010 hija esponiet ruħha għal danni fil-konfront tas-soċjetà *HDE International Limited* liema danni ġew ikkawżati hekk kif ingħatat impressjoni żbaljata tal-pożizzjoni tas-soċjetà rikorrenti fuq il-proprjetà mertu tal-kawża odjerna.

»Il-bank esponent ma jaqbilx mal-konklużjonijiet dedotti mill-ewwel qorti fil-konfront tiegħu. Il-fatt biss illi l-istess qorti ippronunzjat ruħha favur l-istess bank fl-istess sentenza appellata a rigward tat-talbiet avvanzati mill-bank fir-rikors ġuramentat huwa l-aqwa prova illi l-bank għandu dritt jittutela l-pretensjonijiet tiegħu u li seta' għalhekk leġittimament javvanza din l-azzjoni tiegħu permezz tal-proċeduri odjerni.

»Il-premess huwa anke konfortat minn dak li ġie premess mis-soċjetà appellanti fir-rikors tal-appell odjern fejn jingħad illi "… l-abbuż tad-dritt tal-bank appellat kien dak li jintavola l-*actio hypothecaria* wara li kien għamel dik id-dikjarazzjoru bin-nota preżentata minnu. L-esponenti ma temminx (anke jekk [*recte*, għax ma] jirriżultax) li l-bank intenzjonalment ried iqarraq b'terzi rneta tintavola dik in-nota – iżda temmen li l-bank kien jaf bid-dikjarazzjoni li kien għarnel u li biha intrabat u xtaq jerġa' lura minnha. Huwa proprju dan li jikkostitwixxi abbuż tad-dritt *ai termini* tal-artiklu 1030 tal-Kodiċi Ċivili.

»Il-bank esponent jiċħad illi meta ġiet preżentata n-nota in kwistjoni fil-proċeduri fallimentari dak l-aġir kien wieħed qarrieqi. Il-bank jemmen illi għandu dritt ta' azzjoni skont il-liġi li permezz tiegħu jista' jirkupra l-kreditu tiegħu. La darba ġie kostatat illi d-dritt tal-bank li jesiġi l-kreditu tiegħu skont tl-liġi ma ġiex mittiefes minkejja tali nota, għandu jsegwi illi l-kawża odjerna intavolata mill-istess bank sabiex jirkupra l-kreditu tiegħu bil-bejgħ mill-ġdid tal-proprjetà permezz tal-*actio hypothecaria* huwa effettivatnent użu leġittitnu tad-dritt ta' azzjoni spettanti lill-istess bank.

» … … …

»La darba l-ewwel qorti laqgħet it-talbiet avvanzati mill-bank esponent u ordnat il-bejgħ ġudizzjarju tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna għandu ifisser tabilfors illi l-bank esponent ma jaħti għal ebda abbuż ta' proċeduri u wisq anqas għad-danni reklamati mis-soċjetà appellanti u kwindi t-talbiet rikonvenzjonali kellhom jiġu respinti.«

34. Nippreċiżaw qabel xejn illi tgħid ħażin il-konvenuta illi l-bank attur "kien iddikjara li l-kreditu tiegħu ma kienx għadu jissussisti"; li iddikjara l-bank kien li ma kellux jedd u fuq il-proprjetà mhux li ma kellux kreditu kontra Gatt. Dan iżda ma jagħmilx differenza għall-meritu tal-aggravju.

35. Rajna mbagħad, fil-konsiderazzjonijiet dwar it-tieni aggravju tal-appell ewlieni, illi l-ewwel qorti ma kellhiex tilqa' t-talba tal-attriċi għall-bejgħ tal-proprjetà bl-azzjoni ipotekarja, u għalhekk l-argument tal-attriċi illi "l-fatt biss illi l-istess qorti ippronunzjat ruħha favur l-istess bank … huwa l-aqwa prova illi l-bank … seta' għalhekk leġittimament javvanza din l-azzjoni tiegħu" jaqa' waħdu. Meta fetħet din il-kawża l-attriċi ma kinitx qiegħda tinqeda bi dritt tagħha għax, kif rajna, dak id-dritt irinunzjat għalih.

36. Min-naħa l-oħra, għalkemm kien ikollha kull raġun il-konvenuta tgħid illi d-danni kienu jkunu ferm aktar minn kemm likwidat mill-ewwel qorti – għax li kieku rnexxiet l-azzjoni tal-attriċi l-konvenuta tkun tilfet proprjetà li ħallset għaliha u ftit li xejn tkun tista' tiġbor flusha mingħand id-debitur Gatt – issa li t-talbiet tal-attriċi sejrin jiġu miċħuda u l-bejgħ ma huwiex sejjer isir, il-konvenuta ma hijiex sejra ġġarrab danni ulterjuri.

37. L-istess konsiderazzjonijiet igħoddu għall-pretensjoni tal-konvenuta għall-imgħaxijiet imħallsa mill-azzjonist tagħha biex seta' jħallas sehem mill-prezz tal-bejgħ. Irrispettivament mill-kwistjoni jekk dawn kinux ikunu danni tas-soċjetà konvenuta jew tal-azzjonist, fil-fatt dawk l-imħgaxijiet ma tħallsux għalxejn ladarba l-konvenuta ma hijiex sejra titlef il-proprjetà, u għalhekk ma jitqisux danni.

38. Mhux l-istess jingħad għad-danni likwidati mill-ewwel qorti minħabba l-ispejjeż li ġarrbet il-konvenuta għax, minħabba l-pretensjoniiet tal-attriċi, il-wegħda ta' bejgħ li kellha ma' terzi ma setgħetx titwettaq. L-attriċi inġustament iffrustrat dak il-ftehim bejn il-konvenuta u terzi u għalhekk għandha tagħmel tajjeb għad-danni li ġarrbet il-konvenuta b'konsegwenza ta' hekk.

39. Għal dawn ir-raġunijiet is-sentenza appellata safejn illikwidat danni u ikkundannat lill-attriċi tħallas id-danni hekk likwidati lill-konvenuta għandha tiġi konfermata.

40. Il-konvenut Joseph Gatt fit-tweġiba tiegħu għall-appell u għall-appell inċidentali talab illi din il-qorti tvarja s-sentenza billi tħassarha safejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tiegħu. Il-konvenut iżda ma ressaqx appell inċidentali. Barra minn hekk, f'kull każ, is-sentenza ma tolqotx lill-konvenut Gatt għax kulma

ordnat il-qorti hu li tinbigħ il-proprjetà tas-soċjetà konvenuta u mhux proprjetà tal-konvenut Gatt.

41. Għalhekk ma hu meħtieġ ebda provvediment fuq it-talba magħmula fit-tweġiba tal-konvenut Gatt.

42. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell ewlieni tas-soċjetà konvenuta kif ukoll mill-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi billi tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tħassarha fejn ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u, minflok, tilqa' dik l-eċċezzjoni;

    ii. tħassarha fejn laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi u, minflok, tiċħad dawk it-talbiet; u

    iii. tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

43. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell u tal-appell inċidentali tħallashom is-soċjeta attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss