



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 81/2006

**Paul Gauci (ID Nru. 22937M) u martu Mary Gauci nee'  
Pace (ID 374434M)**

**vs**

**(1)HSBC Bank Malta Plc (C3177)  
(2)Ir-Registratur tal-Qrati Superjuri**

**Il-Qorti**

**Preliminari**

Rat l-**atti tar-rikors** guramentat li permezz tieghu r-rikorrenti ppremettew illi:

1. Illi b'dina l-azzjoni huma jridu jattakkaw il-validita' ta' Subbasta li saret taht l-awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti, u li ggib in-Numru 87/2004 bl-ismijiet HSBC Bank Malta Plc (C 3177) vs Paul u Mary konjugi Gauci, u li spiccat bil-liberazzjoni favur HSBC Bank Malta Plc tal-Villa *semi-detached* jsimha Nru 1, Altair, De Paule Avenue, Attard,

propjeta' ta' l-esponenti; li pero' maghha gew liberati partijiet sostanzjali mill-fond adjacenti jismu 'Altair.'

2. Illi b'hekk il-Bank intimat qed jippretendi li huwa sar propjetarju ta' l-imsemmija Villa "Altair 1" li maghha – ghalkemm wiehed jassumi li in *buona fede* qed jassumi li hemm Garage, anness u kontigwu, u bil-kumditajiet l-ohra u kif deskritti fir-Relazzjoni tal-Perit Gudizzjarju David Pace. Id-Deskrizzjoni u Stima Peritali, skond il-ligi hija d-dokument bazi li madwaru tinbena l-bqija tal-procedura ta' Bejgh in Subbasta ta' l-Immobbli hemm deskritti.

3. Illi in konsegwenza tas-Subbasta il-Bank kreditur gie akkwista titolu ghad-dar residenzjali ta' l-esponenti (li saret senjatament ghax l-esponenti kienu fost diversi *garanti solidali* u ipotekarji tas-socjeta' Carmelo Gauci Limited,)- li biha l-istess Bank intimat akkwista l-imsemmi fond Altair 1 f' H'Attard, *animo compensando*. U billi fid-data 26 ta' Ottubru 2005 dan il-fond (pero' deskritt hazin ghar-ragunijiet li ser jinghadu) giet liberat definittivament lill-Kredituri intimati mal-hlas minnhom tad-drittijiet u bolli u spejjez relattivi ghal liberazzjoni. Ghalhekk, l-istess Bank intimat ghamel Kawza bil-procedura sommarja taht l-artikolu 167 (b) Kap 12, kontra l-esponenti biex il-Qorti tordna li zgumbrament taghhom minn Altair 1 fejn jinsabu ghax qed jokkupaw l-imsemmi fond bla titolu.

4. Illi l-esponenti f'dik il-kawza fl-ismijiet "HSBC Bank Malta Plc vs Paul Gauci mart l-istess Paul Gauci" Citaz. Nru. 1146/05CFS, qed jiddefendu rwiehhom in vista li inter alia, il-procedura tas-Subbasta hija difettuza ghax il-fond in mertu hu deskritt b'tali mod li jinkludi fih il-propjeta' ta' sidien terzi, u precizament ta' Nathalie Mc Harg, li tippossiedi in propjeta' l-fond adjacenti ghal dak rilaxxjat, li ghandu wkoll *amenities* u kumditajiet reali li jinsabu jiccirkondaw il-fond in subbasta. Dan il-fond l-iehor hu maghruf bhala semplicement Altair.

5. Illi l-esponenti qeghdin isostnu li l-garage imsemmi fic-citazzjoni, (u dan per konsegwenza tal-mod kif saret id-Deskrizzjoni peritali fis-Subbasta) gie liberat favur il-Bank kreditur irregolarment u illegalment ghax l-imsemmi

GARAGE ma jappartenix lil l-esponenti (id-debituri fis-Subbasta) u possessuri attwali, anzi lil l-imsemmija Nathalie McHarg. Dan ghandu jirrizulta mid-Dokumenti u xhieda li jigu prodotti fit-trattazzjoni. Pero' ghal dak li huma dokumenti qed issir umli riferenza ghal dawk esibiti llum stess fil-kawza fuq imsemmija (Prim-Awla. Citaz. Nru 1146/05CFS fl-ismijiet HSBC BANK MALTA PLC vs PAUL GAUCI u MARY GAUCI, li titkomplu fit-28 ta' Frar 2006) – u markati DOK. PG 1 (Divizjoni fl-Atti tan-Nutar George Cassar datat 17 ta' Lulju 1980) u PG2 (Bejgh a favur McHarg fl-Atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona tat-12 ta' Gunju 2000) u minn provi ohra li jistghu jingabru okkorrendo. Ghal kull buon fini qed tigi hawn ezibita pjanta taz-zewg fondi markata DOK PG. B'Att ta' Bejgh tat-12 ta' Gunju 2000 Atti Nutar Alex Sciberras Trigona; dak il' Garage ghadha interament (mill-poter ta' l-esponenti) a favur Nathalie McHarg flimkien mal-gnien. Hu hawn rilevat li l-gnien jikkompreni l-art li ddawwar iz-zewg fondi, in parti miksi llum bil-madum, u tikkonsisti fl-entratura ghaz-zewg viljel, il-parkegg u l-bqija tal-gnien u l-'giardina' li jsemmi l-Perit Gudizzjarju fir-Relazzjoni tieghu, li lanqas ma tidhol '*fundus*' biex ghalmenu tesplora sewwa kif u ghaliex huwa qed isejhilhom kumditajiet komuni, meta fil-kuntratt ta' Divizjoni fejn akkwistat Mary Gauci ma jissemma ebda gnien u meta, minn ricerka semplici dwar trasferimenti ta' Mary Gauci, kemm il-Bank Kreditur kif ukoll il-Perit Gudizzjarju kellhom jintebhu li l-Garage, ukoll ma baqax jappartjeni lil-esponenti debituri.

6. Illi skond id-Digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-11 ta' Marzu 2005 fl-Atti tas-Subbasta impunjata, l-BEJGH BL-IRKANT tal-Propjeta' ta' l-esponenti Paul u Mary konjugi Gauci kellu jsir kif sar, fil-21 ta' Gunju 2005 bhal ma giet deskritta mill-A.I.C David Pace fir-relazzjoni tieghu mahlufa fis-7 ta' Ottubru, 2005. Dan igib mhux biss il-fond in kwistjoni gie rilaxxjat favur il-kredituri – ingustament bil-garage inkluz (kontra l-verita') izda anke b'dawk il-kumditajiet li ssemmev hawn fuq, li huma tat-terzi. Dan hu, sfortunatament kollu, zbaljat, u jikkostitwixxi mhux biss ingustizzja izda 1. ipperikola hwejjeg persuni li m'humieq involuti fis-Subbasta, u 2. Jikkaguna dannu wkoll lill-esponenti li huma issa esposti ghal proceduri gudizzjarji

minn naha tat-terz, mhux bizzejjed qed jiffaccjaw kawza ta' zgumbrament fuq imsemmija.

7. Illi – bla pregudizzju ghal dak diga' espost - qed jigi rilevat ukoll illi d-Deskrizzjoni Peritali ta' l-Immobbli in mertu tas-Subbasta, lic-cens annwu u perpetwu u li jassoggetta l-Fond "Altair 1" gie iddikjarat li huwa ta' sittax-il lira u hamsa u sittin centezmu (Lm16.65) meta filfatt il-fond hu soggett ghal "SEHMU" biss mic-cens annwu u perpetwu, kif jirrizulta mill-Att ta' Divizjoni Dok PG 1, u mhux kif deskritt. Dan li zball sostanzjali jirrizulta wkoll fir-Rikors Promotor tat-18 ta' Gunju 2004 meta l-Kredituri talbu l-Bejgh in Subbasta 'de quo'. Ghalhekk anke f'dan is-sens il-liberazzjoni li grat a favur tal-Kredituri hija difettuza fis-sostanza taghha u legalment inattendibbli, kif hija c-Cedola 'animo compensandi' u kull ma' segwa l-istess procedura.

8. Fl-ahharnett – bla pregudizzju ghas-suspost qed jigi rilevat ukoll illi, minn ezami tad-dokumenti fl-Atti tas-Subbasta jirrizulta li c-cedola ta' kompensazzjoni tal-kredituri ezekuttivi, l-intimati HSBC Bank Malta Plc, kif ukoll ir-rikors kontestwali li saru ghal biex ill-Qorti tapprova l-kompensazzjoni maghmula bl-istess Cedola gew prezentati minnhom fir-Registru tal-Qorti tardivament, ghax suppost li dawn kellhom jiddahhlu wara sebat (7) ijiem, u mhux wara gimghatejn minn meta tkun saret is-Subbasta u giet accettata u bhala valida u konklussiva' saret fil-21 ta' Gunju 2005, mentri l-att hawn imsemmija (Cedola u Rikors kontestwali) gew prezentati fir-Registru ta' dina l-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2005. Dan sar bi ksur ta' l-Art. 337(1) tal-Kap. 12 li jirrekjedi li jigi segwit it-terminu tassattiv ta' sebat (7) ijiem skond l-art. 328 ta' l-istess Kap. 12. Hu sottomess li dak il-perjodu hu perentorju u 'ad validatem' fir-rigward tac-cedola ta' Kompensazzjoni. Dan ukoll ghandu jwassal ghan-nullta' tal-bqija tal-procedura, fosthom il-liberazzjoni finali datata 26 ta' Ottubru 2006. Dan kollu jirrizulta fl-Atti nfishom tas-Subbasta li ghalhom qed issir piena riferenza.

Ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti qed tigi mitluba sabiex – prevja li tezamina c-cirkostanzi kollha tal-kaz, tezamina

I-Atti tas-Subbasta u d-Dokumenti hawn annessi u tisma x-xhieda kollha rilevanti,-

1. Tordna li l-Bejgh bl-Irkant u l-atti kollha tas-subbasta msemmija Nru. 87/2004, fl-ismijiet HSBC BANK MALTA Plc vs PAUL U MARY KONJUGI GAUCI (ibda mill-Irkant innifsu, l-Att tar-Rilaxx favur l-intimati u l-atti l-oħra kollha relattivi u sussegwenti) ghandhom jitqiesu nulli u minghajr effett skond il-ligi ghax milqutin minn difetti varji 'in substantia', billi jinkludu fihom propjeta' ta' terzi persuni estranei ghas-Subbasta, u nuqqasijiet serji oħra fid-deskrizzjoni ta' drittijiet reali u/jew personali tal-fond mertu tas-Subbasta;

2. Tiddikjara li per konsegwenza il- 'liberazzjoni' tas-semi-detached Villa msejha "Altair 1" f'De Paule Avenue, Attard, a favur HSBC Bank Malta Plc hija fi kwalunkwe kaz ukoll nulla u bla ebda effett legali fil-konfront tad-debituri ezekutati u ta' terzi nteressati, u

3. Bla pregudizzju fuq espost – (jekk *din il-Qorti tirritjeni li l-proceduri tas-Subbasta li segwew l-ahhar u l-aqwa Offerta 'animo compensandi' tal-21 ta' Gunju, 2005 saru sewwa u tikkunsidrahom xorta wahda legittimi*), tiddikjara li l- intimati, kredituri ezekutanti, iddekadew 'ipso-jure' mid-dritt u l- effetti tal-offerta' 'animo compensandi' lilhom koncessa, mill-Onorabbli Qorti; u dan minhabba li c-Cedola tal-Kredituri 'animo compensandi u r-rikors relattiv u kontestwali tas-7 ta' Lulju 2005 (biex jithallew joffru għall-fond "ALTAIR 1" 'animo compensandi') gew prezentati tardivament u bi ksur tal-Art.337 (1) u 328 tal-Kap. 12 - u li issa skadielhom ukoll kull dritt alternattiv li seta kellhom biex jiddepozitaw il-prezz minnhom offert fis-Subbasta fil-21 ta' Gunju 2005.

4. Fl-ahharnett din l-Onorabbli Qorti hi mitluba :

(I) Tillibera lid-debituri, l-esponenti konjugi Gauci mill-effetti ta' l-istess subbasta 87/2005, u

(II) Tordna lir-Registatur tal-Qrati biex (a) ipoggi kopja tas-sentenza fl-atti tas-subbasta u (b) jinnotifika lid-Direttur tar-Registru Pubbliku u jsiru l-annotamenti

mehtiega li jikkancellaw kwalunkwe registrazzjoni ta' l-ahhar offerta accettata u l-konsegwenti liberazzjoni ta' l-immobili a favur l-intimati hsbc bank malta plc.

Bl-ispejjez tas-subbasta imsemmija u dawk tal-prezenti procedura kontra l-Intimati HSBC BANK MALTA Plc li huma ngunti ghas-subizzjoni. Salv kwalunkwe dritt favur tal-Kredituri ipotekarji *si et quantenus*.

**Rat ir-risposta ta' l-intimati HSBC Bank Malta Plc** a fol. 13 tal-process fejn issottomettew :

1. Illi preliminarjament:

(a) Ir-rikors odjern huwa ntempestiv ghaliex kien imissa saret citazzjoni '*ad hoc*' fejn ir-rikorrenti f'dawn il-proceduri setgha talab is-sospensjoni tas-subbasta in kwistjoni '*a tempo vergine*' u mhux f'dan l-istadju ferm wara illi s-subbasta saret finali u semplicement bhala kontrakambju ghac-citazzjoni ta' zgumbrament li hija pendenti fl-ismijiet inversi quddiem dina l-Qorti diversament presjeduta – citaz nru 1146/05FS;

(b) Il-gudizzju m'huwix integru, ghaliex f'kull kaz, id-Direttur tar-Registru Pubbliku kellu jkun parti f'dawn il-proceduri flimkien mar-Registratur tal-Qorti u dana ghall-finijiet ta' l-ahhar talba.

1. Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex:

(a) Is-subbasta in kwistjoni m'hijiex nulla, kif allegat, ghaliex il-propjeta' li giet mibjugha fis-subbasta kienet koperta (flimkien ma' propjeta' ohra adjacenti) b'ipoteka a favur l-esponent Bank kreditur u fil-fatt l-akkwist tal-Bank tal-fond ta' abitazzjoni u sehmu mill-partijiet komuni jirrizulta pacifiku anki mir-rikors odjern ghaliex kien ghadu propjeta' tad-debituri fid-data ta' l-imsemmija subbasta. Ghalhekk, f'kull kaz, l-izgumbrament minn dina l-parti ghandu jigi ordnat mill-Qorti indipendentement mill-ezitu tal-prezenti proceduri;

(b) Illi jirrizulta mill-provi dokumentarji ezibiti mir-rikorrenti f'dawn il-proceduri fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom fil-kawza fl-ismijiet inversi numru 1146/05FS, "it-terz" indikat mir-rikorrenti m'hi hadd hlief binthom li akkwistat ommha (wahda mir-rikorrenti) u hut ommha fi zmien meta l-istess propjeta' kienet diga' – ghoxrin sena qabel giet assenjata b'att ta' divizjoni lil omm l-istess terz Nathalie McHarg, cioe' Mary Gauci r-rikorrenti u dana oltre ghall-fatt illi l-propjeta' in kwistjoni kienet ukoll kolpita bl-istess ipoteki numerati 5060/2000 u 7471/2001 a favur il-Bank kreditur u ghal liema raguni qieghed jigi kontestwalment prezentat f'din il-Qorti Protest Ipotekarju mill-intimati f'dina l-procedura kontra r-rikorrenti u l-imsemmija binthom Nathalie McHarg it-terz possessor;

(c) Ic-cedola "*animo compensandi*" ma gietx ipprezentata tardivament kif allegat stante illi filwaqt illi s-subbasta saret fil-21 ta' Gunju 2005, il-"quindena" skadiet fis-6 ta' Lulju 2005 u c-cedola in kwistjoni giet ipprezentata tempestivament l-ghada s-7 ta' Lulju 2005;

(d) Salv argumenti u sottomissjonijiet ulterjuri li jingiebu fi stadju ulterjuri ta' dawn il-proceduri.

**Rat ir-risposta ta' l-intimat Direttur Qrati Civili u Tribunali** a fol. 15 tal-process fejn issottometta:

1. Illi, preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija monka u nulla fil-konfront tad-Direttur, Qrati Civili u Tribunali, stante illi l-azzjoni giet intavolata kontra entita', ossija Registratur tal-Qorti Superjuri, li ma huwiex aktar ikkontemplat fil-Ligi, u ghalhekk id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali mexa fuq talba maghmulha mis-socjeta' HSBC Bank (Malta) plc u l-Qorti Civili, Prim Awla, qabbdet lill-Arkitett u Injiner Civili David Pace sabiex jaghmel deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fondi mqieghda ghas-subbasta, strahet fuq ir-relazzjoni tal-espert gudizzjarju l-Perit David Pace, b'mod illi huwa ma

ghandux ibati spejjez ghal xi zball illi seta' sar u li fuqu l-esponent ma kellu l-ebda kontroll.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti Paul u Mary konjugi Gauci gew notifikati kemm bir-rikors ghall-intavolar ta' proceduri ta' subbasta, liema rikors gie ipprezentat fit-18 ta' Gunju 2004 kif ukoll bid-digriet mahrug fil-11 ta' Marzu 2005 illi biha l-Qorti Civili, Prim Awla ordnat il-bejgh tal-fond "inkluz" il-garaxx kontigwu fil-21 ta' Gunju 2005, liema digriet gie notifikat lilhom fit-28 ta' Marzu 2005, b'mod illi r-rikorrenti kellhom zmien aktar minn sufficjenti sabiex jaghmlu dak kollu necessarju biex iwaqqfu l-proceduri ta' subbasta fl-eventwalita' illi r-rikjesta taghhom hija korretta, bhala rizultat ta' liema fatt, anke jekk dina l-Qorti ssib illi t-talbiet kif maghmulha ghandhom jigu milqugha, id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali ma ghandu jsofri l-ebda spejjez dovuti bhala rizultat ta' zball illi seta' gie rimedjat qabel ma' sehhet is-subbasta;

4. Salv Eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet lill Avukati difensuri;

## **KONSIDERAZZJONIJET**

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq it-tielet talba tar-rikorrenti li tghid hekk:

Bla pregudizzju ghall-fuq espost – jekk din il-qorti tirritjeni li l-proceduri tas-subbasta li segwew l-ahhar u l-aqwa offerta 'animo compensandi' tal-21 ta' Gunju, 2005 saru sewwa u tikkunsidrahom xorta wahda legittimi, tiddikjara li l-intimati, kredituri eżekutanti, iddekadew '*ipso-jure*' mid-dritt u l-effetti tal-offerta '*animo compensandi*' lilhom '*olim*' koncessa, mill-onorabbli qorti; u dan minhabba li c-cedola tal-kredituri 'animo compensandi u r-rikors relattiv u kontestwali tas-7 ta' Lulju, 2005 (biex jithallew joffru ghall-fond ALTAIR 1 '*animo compensandi*') gew prezentati tardivament u bi ksur tal-Art.337 (1) u 328 tal-Kap. 12 - u li



issa skadielhom ukoll kull dritt alternattiv li seta kellhom biex jiddepozitaw il-prezz minnhom offert fis-Subbasta fil-21 ta' Gunju, 2005.

L-intimati HSBC wiegbu li c-cedola '*animo compensandi*' ma gietx ipprezentata tardivament kif allegat stante illi filwaqt illi s-subbasta saret fil-21 ta' Gunju, 2005, il-'quindena' skadiet fis-6 ta' Lulju, 2005 u c-cedola in kwistjoni giet ipprezentata tempestivament l-ghada s-7 ta' Lulju, 2005.

### **Tikkunsidra**

Illi mid-dokumenti ezibiti a fol. 17 il-quddiem jirrizulta li s-subbasta saret fil-21 ta' Gunju 2005, imbaghad kien hemm il-hmistax il-gurnata tal-kwindena, li ghalqu fis-6 ta' Lulju, 2005 u c-cedola li giet prezentata fis-7 ta' Lulju 2005.

Illi skond l-artikolu 327(1) tal-Kap 12 fil-kaz ta' liberazzjoni ta' immobbli, jew ta' jeddijiet imghaqqdin ma' immobbli, kull min irid jista' jaghmel, fil-hmistax-il gurnata ta' wara dik il-liberazzjoni, offerta oghla; (2) jekk issir offerta bhal din fiz-zmien imsemmi, il-qorti taghti gurnata ohra ghal-liberazzjoni finali ta' l-immobbli u ghandha tordna lir-registratur li jhares il-htigiet stabbiliti fl-artikolu 314(2) u li jkunu juru li l-liberazzjoni finali ma tkunx ser issir billi tkun saret offerta oghla fi zmien hmistax-il jum mil-liberazzjoni skond is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u l-qorti ghandha tindika l-jum stabbilit ghal-liberazzjoni finali.

Jista' jigri, bhal ma gara fil-kaz in ezami, li ma ssirx offerta ohra, konsegwentement wara l-hmsitax il-guranta (kwindena) il-post jigi liberat finalment favur ix-xerrej. Fil-kaz in ezami l-liberazzjoni finali favur il-bank saret wara li ghalqu l-hmistax il-gurnata meta ma sarix offerta ohra, cjoe fis-6 ta' Lulju 2005. Ghalhekk is-sebat ijiem jibdew jghaddu mid-data tal-liberazzjoni finali, wara li ghaddew dawn il-hmistax il-gurnata cjoe fis-6 ta' Lulju 2005. L-cedola dahlet fis-7 ta' Lulju, 2005. L-artikolu 328 jipprovdi li x-xerrej, f'kaz ta' bejgh ta' immobbli, jew ta' jeddijiet imghaqqdin ma' immobbli, jew ta' bastimenti, ghandu jiddepozita l-prezz fi zmien sebat ijiem minn dak in-nhar

Kopja Informali ta' Sentenza

tal-liberazzjoni finali. Ghalhekk il-bank iddepozita c-cedola tal-pagament fil-hin.

Imma anke kieku kien kif qed jikkontendu r-rikorrenti li l-intimati kienu tardivi, dan ma kienx igib in-nullita tal-proceduri tas-subasta. Skond l-artikolu 329 (1) ix-xerrej illi jonqos li jiddepozita l-prezz, jista', fuq talba ta' l-esekutant jew ta' l-esekutat, b'rikors, jigi kkundannat ghall-arrest tal-persuna. Minbarra dan, f'kull kaz bhal dan, il-hwejjeg mibjugha jistghu, jergghu jingiebu fl-irkant bi spejjez tax-xerrej. Jigifieri l-ligi tipprevedi li jekk ma jsirx il-hlas (u mhux li jsir tard, kif qed jippretendu r-rikorrenti) dan jista jwassal ghall arrest tal-persuna u mhux ghan nullita' tal-proceduri, jew jekk jibqa' ma jsirx il-hlas, terga issir is-subasta. F'dan il-kaz il-hlas sar.

Ghalhekk it-tielet talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha.

## **DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Billi tichad it-tielet talba tar-rikorrenti

Bl-ispejjez kontra taghhom;

U l-kawza tibqa' differita ghal kontinwazzjoni.

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----