MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

### ONOR. IMHALLEF
### GINO CAMILLERI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 2446/2000/1

**HSBC Bank Malta plc**

**vs**

**Thomas u Catherine konjugi Busuttil u wliedhom Richard u Stephen Busuttil**

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta` attrici ppremettiet:-

Illi b'kuntrtatt publikat min-nutar Dottor Peter Fleri Soler fit-8 ta' Lulju 1992 – Dok A anness – il-konvenut Thomas Busuttil ikkostitwixxa ruhu bhala debitur tal-Bank attur fl-ammont likwidu u cert u dovut ta' Lm51279 oltre l-

imghaxijiet legali li kkalkulati sal-gurnata tal-istess kuntratt kienu jammontaw ghal Lm1225;

Illi b`ittra ufficjali tal-4 ta' Marzu 1996 – Dok B anness – l-istess kuntratt gie res esegwibbli;

Illi wara l-bejgh bl-irkant mizmum taht l-Awtorita` ta' dina l-Qorti fis-7 ta' Lulju 1998 – Dok C anness – gew liberati favur il-Bank attur (gja Mid-Med Bank plc) id-dar "Thomas House" f`Ganu Street, Birkirkara, u l-istore sottostanti l-istess dar, li jismu "Richard's Store", f`Ganu Street, Birkirkara;

Illi l-konvenuti qeghdin illegalment jokkupaw dawn iz-zewg proprjetajiet, li huma llum proprjeta` tal-Bank attur;

Illi kif jidher mic-certifikat peritali hawn anness u markat Dok D, il-valur lokatizzju tad-dar Thomas House, Ganu Street, Birkirkara hu ta' Lm1750 fis-sena cioe` Lm45 fix-xahar; u l-valur lokatizju tal-fond Richard Store hu ta' Lm1250 fis-sena cioe` Lm104.16 fix-xahar;

Illi l-konvenuti baqghu jokkupaw illegalment d-dar u l-istore fuq imsemmija llum proprjeta` tal-Bank attur;

Jghidu, ghalhekk il-konvenuti ghaliex dina l-Qorti, in vista tal-premess m`ghandhiex:

1. tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw id-dar Thomas House, u l-istore Richard Store f`Ganu Street, Birkirkara, proprjeta` tal-Bank attur, abusivament u illegalment, u ilhom hekk jokkupawhom mis-7 ta'Lulju 1998 – meta z-zewg fondi saru proprjeta` tal-Bank attur;

2. li f`terminu qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jizgumbraw mill-istess zewg proprjetajiet;

3. li jigu dikjarati responsabbli ghad-danni ghall-okkupazzjoni illegali minnhom tal-istess zewg fondi;

4. tillikwida dawn id-danni b`rata per diem jekk hemm bzonn permezz ta’ periti nominandi; u

5. tikkundanna lill-konvenuti in solidum ihallsu lill-Bank attur id-danni jekk likwidati per diem sad-data tal-effettiv rilaxx jew zgumbrament;

Bl-ispejjez, bl-imghaxijiet legali, u b`riserva ghal danni ulterjuri sal-gurnata tal-attwali zgumbrament, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-Bank attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fen gie ecepit:-

1. Illi preliminarjament is-socjeta` attrici trid tipprova illi hija tassew il-proprjetarja skond il-ligi tal-fondi in kwistjoni u cioe` d-dar “Thomas House” u l-istore “Richard Store”, f`Ganu Street, Birkirkara.

2. Illi preliminarjament ukoll, u minghajr l-ebda pregudizzju ghall-fuq eccepit, il-fondi in kwistjoni kienu jappartjenu biss lill-konvenut Thomas Busuttil, permezz ta’ wirt, u wliedu Richard u Stephen ahwa Busuttil ma kienux fl-okkupazzjoni tal-istess fondi wara s-7 ta’ Lulju 1998. Ghalhekk il-konvenuti Catherine Busuttil, Richard u Stephen Busuttil ma ghandhom l-ebda ‘locus standi’ fil-kawza odjerna u ghandhom jigu liberati ‘ab observantia iudicii’;

3. Illi fil-meritu u minghajr l-ebda pregudizzju ghall-fuq eccepit, f`kull kaz is-socjeta` attrici bl-agir taghha accettat u ppermettiet illi l-konvenuti ikomplu fl-okkupazzjoni tal-fondi in kwistjoni fuq basi ta’ mera tolleranza u ghaldaqstant it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu respinti minn din il-Qorti bl-ispejjes kollha kontra l-istess socjeta` attrici.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom fen il-konvenuti specifikaw li l-fondi in kwestoni kienu d-dar konjugali tal-konvenuti konjugi Busuttil u l-membri tal-familja taghhom;

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Mejju 2002 minn fen jirrizulta li l-konvenuti ddikjaraw li mhux kontestat li l-fondi in kwestjoni gew liberati favur il-bank attur bhala konsegwenza ta' begh in subasta tal-istess fondi;

Semghet lix-xhieda prodotti mill-bank attur;

Semghet lill-konvenut u x-xhud prodott minnu;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Mill-provi prodotti jirrizulta sufficjentement pruvat li b'att pubblikat min-nutar Dottor Peter Fleri Soler fit-8 ta' Lulju 1992 il-konvenut Thomas Busuttil kien ikkostitwixxa ruhu bhala debitur, veru u likwidu, tal-Bank attur fl-ammont ta' Lm51279 oltre l-imghaxijiet relattivi li kienu jammontaw sa dak in-nhar tal-kuntratt ghal Lm1225. Il-bank attur irrenda l-imsemmi kuntratt esegwibbli b`ittra ufficjali tal-4 ta' Marzu 1996. Konsegwentement id-dar “Thomas House” u l-garage jew store “Richard Store” li t-tnejn jinsabu go Ganu Street, Birkirkara, propjeta tal-konvenut Thomas Busuttili, gew mibjugha bis-sub-asta fis-7 ta' Lulju 1998 u gew liberati favur il-Bank attur;

Jirrizulta ukoll li l-konvenuti qed jirrifjutaw li jikkonsenjaw ic-cwievet ta' l-istess fondi lill-bank attur u li l-imsemmi “store” hu sottopost ghall-imsemmija dar u jintuza mill-konvenut bhala garage u hu imniffed mal-istess dar;

Il-bank attur, fic-citazzjoni, qed allega li l-konvenuti illegalment baqghu jokkupaw l-imsemmija fondi, li issa huma proprjeta` tal-istess bank attur. Ghalhekk il-bank attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-konvenuti qed jokkupaw l-immobbli in kwestjoni b'mod abusiv u illegali u li ilhom hekk jokkupawhom mis-7 ta'Lulju 1998. Il-bank attur qed jitlob ukoll li l-konvenuti jigu ordnati jizgumbraw mill-istess propjetajiet f`terminu qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat u li l-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghad-danni ghall-imsemmia okkupazzjoni illegali. Il-bank attur qed jitlob ukoll li jigu likwidati dawn id-danni u li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu in solidum lill-bank attur id-danni hekk likwidati;

Il-konvenuti qed jeccepixxu li l-bank attur ghandu jipprova li hu l-propjetarju skond il-ligi tal-fondi in kwistjoni. Jeccepixxu wkoll li l-istess fondi kienu jappartjenu biss lill-konvenut Thomas Busuttil u l-konvenuti uliedu Richard u Stephen ahwa Busuttil ma kienux fl-okkupazzjoni tal-istess fondi wara s-7 ta' Lulju 1998. Ghalhekk, skond il-konvenuti, l-istess konvenuti, bl-eccezzjoni tal-konvenut Thomas Busuttil ma ghandhom l-ebda 'locus standi' f'din il-kawza. Fil-meritu jeccepixxu li l-bank attur bl-agir tieghu accetta li l-konvenuti jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fondi u dana fuq mera tolleranza. Il-konvenuti specifikaw ukoll li l-immobbli in kwistjoni huma d-dar matrimonjali tal-istess konvenuti konjugi Busuttil u l-familja taghhom;

Ghar-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ghandu jinghad li rrizulta sufficjentement pruvat li l-immobbli in kwestjoni huma proprjeta tal-bank attur. In effett, il-konvenuti, fil-kors tas-seduta tat-28 ta' Mejju 2002, iddikjaraw li ma kienux qed jikkontestaw il-fatt li l-fondi in kwistjoni gew liberati definittivament favur il-bank attur u dana in konsegwenza ta' bejgh bis-subasta tal-istess immobbli. M'hemmx dubju, ghalhekk, li l-immobbli in kwistjoni jappartjenu lill-bank attur. B'hekk l-ewwel eccezzjoni ma tista' qatt tigi akkolta;

Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni ghandu jinghad li hu ghal kollox irrilevanti ta' minn kienu l-fondi in kwistjoni qabel ma

saru proprjeta’ tal-bank attur. Il-kawza saret b’mod regolari kontra min fiz-zmien tal-presentata tac-citazzjoni kien qed jokkupa l-istess fondi. Skond il-bank attur il-konvenuti baqghu jokkupaw il-fondi minnghajr ebda titolu validu fil-ligi. Jirrizulta b’mod sufficjenti wkoll li l-konvenuti kollha kienu qed jokkupaw l-istess fondi fiz-zmien ta’ meta giet presentata c-citazzoni. Ghalhekk f’dan ir-rigward, ma jirrizulta xejn irregolari u, konsegwentement, anke t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi wkoll michuda;

Ghar-rigward tat-tielet eccezjoni bl-ebda mod ma jirrizulta li l-bank attur ippermetta li l-konvenuti jibqghu jokkupaw il-fond. Il-kovenuti, f’dan ir-rigward, ma gabu ebda prova dokumentarja u lanqas ma pproducew biex jixhdu ufficjali tal-bank attur, liema ufficjali, skond il-konvenuti ppermettewlhom li jibqghu jokkupaw l-istess fondi. F’dan ir-rigward ukoll il-konvenut Thomas Busuttil konvenjentement ighid li ma jiftakarx ma minn kien jitkellem mill-bank attur. Il-konvenuti stess jaccettaw li jekk verament thallew ighixu f’dawn il-fondi, dan kien b’titolu prekarju u cioe’ b’mera tolleranza. Fi kwalunkwe kaz dan ifisser li l-bank attur seta’, meta ried, jitlob lill-konvenuti jizgumbraw mill-istess fondi;

Il-konvenut Thomas Busuttil qal li kien ottjena l-facilitajiet bankarji in kwistjoni in konnessjoni man-negozju tieghu li kien imexxi minn fabbrika li ma kellha x’taqsam xejn mal-immobbli in kwestjoni f’din il-kawza. Huwa qal li l-imsemmija fabbrika nhakkmet minn nirien u giet distrutta ghal kollox. Kien ghalhekk li sab ruhu fi problemi finanzjarji u ma kompliex ihallas lura lill-bank attur ghall-facilitajiet bankarji li kienu gew lilu akkordati. Il-konvenut xehed li l-assikuraturi tal-bini tal-konvenut li ggarraf kienu qed jirrifjutaw li jirrisarcuh ghad-danni li kien sofra. Minhabba f’hekk il-konvenut beda proceduri legali kontra l-istess assikuraturi. Il-konvenut jallega li b’dan kollu kien informa lill-bank attur, li kien accetta li ma jipprocedix legalment kontra il-konvenut f’kaz li l-istess konvenut jikkonsenja b’rahan l-polza relattiva. F’dan ir-rigward pero’ l-konvenut naqas li jipproduci provi in partikolari provi dokumentarji u, ghalhekk, zgur li ma jistax jinghad li dak li sostna l-konvenut jista qatt jitqies li gie ppruvat;

Ix-xhud Perit Robert Naudi kkonferma li hu gie inkargat mill-bank attur biex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-istess zewg fondi u l-istess perit iccertifika li, skond huwa, l-valur lokatizzju tad-dar Thomas House, Ganu Street, Birkirkara hu ta' Lm1750 fis-sena cioe` Lm146 fix-xahar (mhux kif qal il-perit Lm45 fix-xahar) u l-valur lokatizju tal-fond Richard Store hu ta' Lm1250 fis-sena cioe` Lm104 fix-xahar;

Dawn l-istimi jidhru li huma ragjonevoli u bl-ebda mod ma gew kontestati mill-konvenuti. Il-Qorti, ghalhekk, qed taddotta dawn l-istimi. Il-perjodu rilevanti ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri hu minn Lulju 1998 sa Novembtu 2000, cioe' meta nbdew dawn il-proceduri. B'kollox, ghalhekk perjodu ta 28 xahar. Ghalhekk id-danni ghall-okkupazzjoni sakemm gew introdotti dawn il-proceduri ghandhom jigu likwidati billi l-perjodu ta' 28 xahar jigi multiplikat bil-valur lokatizzju ta' xahar taz-zewg fondi in kwistjoni. Ghalhekk, 28 xahar x Lm146 = Lm4088 u dan ghar-rigward tad-dar u 28 xahar x Lm104 = Lm2912 ghar-rigward tal-garage jew store. B'kollox ghalhekk Lm7000 (4088+2912) ekwivalenti ghal mija tlieta u sittin elf u hamsa punt wiehed u sittin euru (€16305.61);

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi, fl-ewwel lok, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok, tilqa' t-talbiet kollha tal-Bank attur u, ghalhekk, tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw id-dar Thomas House u l-istore Richard Store f`Ganu Street, Birkirkara, proprjeta` tal-Bank attur, abusivament u illegalment, u ilhom hekk jokkupawhom mis-7 ta' Lulju 1998 cioe' meta z-zewg fondi saru proprjeta` tal-Bank attur; tordna li fi zmien xahar millum l-konvenuti jizgumbraw mill-istess zewg proprjetajiet; tiddikjara l-konvenuti responsabbli ghad-danni ghall-okkupazzjoni tal-istess zewg fondi u tillikwida dawn id-danni fis-somma ta' sebat elef liri malti (Lm7000) ekwivalenti ghal mija tlieta u sittin elf u hamsa punt wiehed u sittin euru (€16305.61) u dana ghall-perjodu

minn meta l-Bank attur sar proprjetarju tal-immobbli in kwistjoni sakemm gew prezentati dawn il-proceduri u dana kollu minghajr pregudizzju ghad-danni dovuti ghall-istess okkupazzjoni illegittima minn meta gew introdotti dawn il-proceduri sad-data meta l-konvenuti jikkonsenjaw lill-Bank attur ic-cwievet kollha tal-istess immobbli lill-Bank attur. L-imsemmija somma hi dovuta bl-imghaxijiet kollha legali sad-data tal-effettiv pagament;

Spejjez kollha jithallsu mill-konvenuti.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------