



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI**

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2009

Citazzjoni Numru. 900/2007

HSBC Bank Malta Plc

vs

Carmelo Cassar u martu Carmen Cassar

Il-Qorti

Rat ir-rikors tal-HSBC Bank Malta plc, debitament konfermat bil-gurament, fejn gie premiss:

Illi fl-4 ta' Ottubru 2005 giet liberata a favur taghha s-segwenti proprjeta' u cioe l-villa bil-garaxx kontigwu, it-tnejn bla numru, jsimhom "Villa Cassar", fi Triq il-Barjola, il-Gudja kif soggetti ghac-cens annwu u perpetwu ta' mitt

lira maltin (Lm100) mibnija fuq tlett plots innumerati tnejn u ghoxrin (22), tlieta u ghoxrin (23) u erbgha u ghoxrin (24) bil-kejl superficjali komplessiv ta' erba mija u erbgha u disghin punt hamsa disgha metri kwadri (494.59), liema plots imissu minn nofs in-nhar ma' Triq Hal Ghaxaq, mal-lvant ma' proprjeta' ta' Salvatore Spiteri u mill-punent ma' triq progettata kantuniera ma' Triq Hal Ghaxaq, liema triq illum imsejha Triq il-Barjola Gudja u dana bil-prezz ta' mitt elf lira maltija (Lm100,000) animo compensandi kif jirrizulta mill-anness dokument 'A'. Il-proprjeta' in kwistjoni hi deskritta b'mod dettaljat fir-rapport tal-Perit Gino Vella hawn anness bhala dokument 'B' u tidher indikata fi tlett pjanti annessi mal-istess rapport li huma mmarkati dokumenti B1, B2 u B3.

Illi dan il-fond kien jappartjeni lill-intimati konjugi Cassar, li kienu u ghadhom okkupati u detenuti mill-istess konjugi Cassar fuq indikati u dana abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi s-socjeta' rikorrenti tixtieq tizgombra lill-intimati mill-proprjeta' in kwistjoni u ghalkemm l-istess intimati gew interpellati sabiex jaghmlu dan huma baqghu inadempjenti.

Illi jezistu l-elementi kontemplati fl-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghal ezenzjoni mis-smiegh billi fil-fehma tas-socjeta' rikorrenti l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet xi jgibu kontra dina t-talba ta' zgumbrament u dana kif jirrizulta wkoll mill-anness affidavit dokument C.

Ghalhekk il-bank attur talab li, ghar-ragunijiet premessi u bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, jigi dikjarat u deciz li l-intimati qeghdin jokkupaw u jiddetjenu abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, il-proprjeta' fuq imsemmija u cioe' l-Villa bil-garaxx kontigwu it-tnejn bla numru jisimhom "Villa Cassar" fi Triq il-Barjola il-Gudja kif ahjar fuq deskritta u li jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimati mill-istess proprjeta' u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn dina l-Qorti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-22 ta' Gunju 2007, kontra l-intimati li gew ukoll imharrkin ghas-subizzjoni u salv kull azzjoni ohra inkluza dik ghad-danni spettanti lis-socjeta' rikorrenti kontra l-intimati skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tar-rappresentant legali tal-bank rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimati konjugi Cassar, debitament konfermata bil-gurament, fejn gie exceptit:

1. Illi l-procedura tas-subasta numru 21/2004 tal-"Villa Cassar" bil-garaxx kontigwu fi Triq il-Barjola, Gudja, liberata ghaf-favur tas-socjeta' rikorrenti b' anqas minn nofs l-istima peritali hija rrita u nulla peress illi saret ad insaputa ta' l-esponenti Carmen Cassar mart l-esponent Carmelo Cassar.

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess l-esponenti qed jokkupaw il-fond in kwistjoni bhala d-dar matrimonjali u l-unika dar ta' residenza taghhom.

3. Illi fi kwalunkwe kaz l-esponent Carmelo Cassar qieghed jiehu hsieb biex jirriakwista mill-gdid l-imsemmija dar matrimonjali.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti, debitament konfermata bil-gurament, tal-intimati konvenuti.

Semghet ix-xhud prodott mill-bank rikorrenti.

Semghet lill-intimat Carmelo Cassar.

Rat l-atti l-ohra kollha u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:

Fir-rikors guramentat promotur il-bank rikorrenti ppremetta li 4 snin ilu u cioe' fl-4 ta' Ottubru 2005 kien gie liberat favur l-istess bank rikorrenti l-fond bil-garage kontigwu, bl-

isem “Villa Cassar”, fi Triq il-Barjola, il-Gudja u dana bil-prezz ta’ mitt elf lira flus maltin (Lm100,000). Il-bank rikorrenti jkompli jippremetti li l-istess fond u garage kienu jappartjenu lill-intimati konjugi Cassar u li l-istess intimati, nonostante l-imsemmi bejgh bis-sub-asta, abusivament u bla ebda titolu validu fil-ligi, kienu komplew jokkupaw il-fond u garage almenu sal-gurnata tal-presentata ta’ dan ir-rikors promotur. Il-bank rikorrenti jiddikjara ukoll li huwa jrid jizgomba lill-intimati mill-imsemmi fond u garage. A bazi ta’ dawn il-premessi l-bank attur rikorrenti qed jitlob li jigi dikjarat u deciz li l-intimati qed jokkupaw u jiddetjenu abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, l-imsemmi fond u garage u li jigi ordnat lill-intimati lijizgombraw minnhom fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat.

Da parti taghhom l-intimati konjugi Cassar qed jeccepixxu li l-proceduri tas-sub-asta in kwestjoni saru b’mod irregolari stante li l-fond in kwestjoni gie liberat favur il-bank rikorrenti b’ anqas minn nofs l-istima peritali u stante li l-istess proceduri saru ad insaputa tal-intimata Carmen Cassar. Huma jkomplu jeccepixxu li qed jokkupaw il-fond in kwistjoni bhala d-dar matrimonjali u l-unika dar ta’ residenza taghhom.

Mill-kumpless tal-provi prodotti jirrizulta li l-fond “Villa Cassar” Triq il-Barjola Gudja bil-garage kontigwu kien proprjeta tal-intimati konjugi Cassar. Il-bank rikorrenti kien inizja proceduri kontra l-istess konjugi Cassar sabiex l-imsemmi fond u garage anness jinbiegh bis-sub-asta u dan in vista tal-fatt li l-istess bank rikorrenti kien kreditur tal-konjugi Cassar. Eventwalment l-imsemmi fond gie liberat favur il-bank rikorrenti bil-prezz ta’ mitt elf lira flus maltin (Lm100,000). Jirrizulta ukoll mill-atti tas-sub-asta in kwestjoni li l-fond kien gie valutat li jiswa mitejn u erbghin elf liri maltin (Lm240000).

Inoltre jirrizulta li l-intimati konjugi Cassar komplew jokkupaw u jirrisjedu fl-istess fond u dana bla ebda titolu validu fil-ligi. Il-fatt li l-konjugi Cassar kienu u gadhom jokkupaw il-fond bhala d-dar matrimonjali u li l-fond hu l-uniku residenza taghhom ma jrendix it-titolu li bih il-

konjugi Cassar qed jokkupaw il-fond bhala wiehed validu. Lanqas ma jirrizulta li kien hemm xi irregolarita jew difett fl-imsemmija proceduri tas-sub-asta jew fil-finali liberazzjoni tal-fond favur il-bank rikorrenti. In vista ta' dan kollu jirrizulta b'mod sodisfacjenti li l-bank rikorrenti ghandu kull dritt li jitlob li l-intimati jigu sgumbrati mill-fond u garage kontigwu.

Fid-dawl ta' dan kollu l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati jimmeritaw li jigu rigettati filwaqt li t-talbiet tal-bank rikorrenti ghandhom jigu akkoliti.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati konjugi Cassar u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet tal-bank rikorrenti u tiddikjara li l-intimati qed jokkupaw u jiddetjenu abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, il-propjeta' in kwestjoni u cioe' l-villa bil-garage kontigwu it-tnejn bla numru jisimhom "Villa Cassar" Triq il-Barjola il-Gudja u tordnali l-intimati ghandhom jizgombraw mill-istess fond u garage kontigwu fi zmien tlett (3) xhur millum.

Spejjez kollha kontra l-intimati konjugi Cassar. Salv kull azzjoni ohra spettanti skond il-ligi lill-bank rikorrenti kontra l-intimati. .

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----