MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 236/2008

Guido Agius u martu Carmen Agius

vs

HSBC Bank Malta p.l.c. (C-3177)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Guido Agius u martu Carmen Agius fejn dawn, wara li ppremettew illi:

Permezz ta' nota pprezentata fir-Registru Pubbliku nhar is-6 ta' Lulju, 2007, kopja hawn annessa u mmarkata "Dok. A", gie dikjarat illi fil-bejgh bl-irkant mizmum taht l-awtorita' ta' dina l-Onorabbli Qorti nhar il-Hamis, 10 ta' Mejju, 2007, fuq talba tas-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c. (C-3177), giet liberata s-segwenti proprjeta' immobbli u cioe':

Il-garaxx bin-numru hdax (11) fi Triq il-Gudja, Ghaxaq, liberu u frank, u dana bil-prezz ta’ ghoxrin elf Lira Maltin (Lm20,000) *animo compensandi*;

Il-fond bin-numru tnax (12) bl-isem ‘Reece’, inkluza l-arja tieghu, gia formanti parti mid-dar numru tlettax (13) fi Triq il-Gudja, Ghaxaq, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta’ disa’ Lira Maltin (Lm9) u dana bil-prezz ta’ ghoxrin elf Lira Maltin (Lm20,000) *animo compensandi*;

L-ghalqa maghrufa bhala ‘Tax-Xieref’, Ghaxaq, tal-kejl ta’ cirka tmint elef, tmien mija u ghaxar metri kwadri (8810mk) konfinanti mit-Tramuntana u mil-Lvant ma’ Sqaq ta’ Garda, mill-Punent in parti ma’ beni ta’ Joseph Bartolo u in parti ma’ beni tal-ahwa Vella, soggetta fl-intier ghall-piz piju annwu u perpetwu ta’ erba’ Lira Maltija, sittax-il centezmu u sebgha millezmi (Lm4.167) li jithallas lill-Parrocca ta’ Hal Ghaxaq u piz piju annwu u perpetwu ta’ hamsin centezmu (50c) li jithallas lill-amministratur tal-Legat Testaferrata, Bonavia u Bezzina bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u dana bil-prezz ta’ tnejn u ghoxrin elf Lira Maltin (Lm22,000) *animo compensandi*;

It-terran numru mija tnejn u sebghin (172) gia mija u sittax (116) fi Triq il-Foss, Paola, ezentat mic-cens annwu u perpetwu, parzjalment sottostanti proprjeta’ ta’ terzi, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u dana bil-prezz ta’ sitt elef Lira Maltin (Lm6,000) *animo compensandi*;

Liema proprjetajiet kienu lkoll jappartjenu lill-esponenti;

L-esponenti saru jafu b’din is-subbasta fix-xahar ta’ Novembru 2007, meta rcevew telefonata minghand Sharon Camilleri, impjegata tas-socjeta’ intimata, u gew interpellati verbalment sabiex jikkonsenjaw ic-cwievet tal-imsemmija proprjetajiet; l-esponent talab laqgha li saret fit-30 ta’ Novembru 2007, u f’din il-laqgha Sharon Camilleri u Sonia Chircop infurmaw lill-esponent illi kienet saret subbasta fix-xahar ta’ Mejju 2007, inkluza d-dar fi Triq il-Gudja li hija r-residenza tal-esponenti;

Fil-perjodu in kwistjoni u fix-xhur ta’ qabel, l-esponent kien taht kura psikjatrika u ma ghandu ebda idea li gie notifikat b’xi atti li setghu kienu konnessi mas-subbasta in kwistjoni; sussegwentement, l-esponenti ghamlu l-verifiki taghhom billi hadu vizjoni tal-process tas-Subbasta 86/06 fl-ismijiet *HSBC Bank Malta p.l.c. vs Guido Agius et*, u rriskontraw is-segwenti irregolaritajiet;

Ghalkemm saret riferta pozittiva tan-notifika tal-esponenti bir-rikors kontenti t-talba ghas-subbasta, ma tirrizulta ebda *pink card* li tixhed minn effettivament ircieva l-att; u dan japplika ghan-notifiki kollha sussegwenti tal-esponenti;

Id-digriet li bih dina l-Onorabbli Qorti appuntat il-bejgh bl-irkant ghat-18 ta’ Jannar 2008, bid-dettalji kollha rikjesti mill-artikoli 312 u 313 ma giex ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern kif jirrikjedi l-artikolu 312(2)(a), jew ghallinqas ma hemm ebda prova ta’ dan fil-process; f’kull kaz, l-artikolu 315 jirrikjedi li Marixxall tal-Qorti jirredigi riferta ta’ tali xandir u pubblikazzjoni, liema riferta ma tirrizultax lanqas mill-process;

Skond l-artikolu 314(2)(b), l-istess digriet bid-dettalji msemmija kellu jigi pubblikat ukoll f’gazzetta wahda jew izjed ta’ kuljum; permezz ta’ nota a fol. 59, is-socjeta’ intimata pprezentat kopja fotostatika ta’ avviz li deher fit-*Times of Malta*, izda tali kopja la hija awtentikata kif tirrikjedi l-ligi u f’kull kaz mill-process ma tirrizulta ebda riferta redatta minn Marixxall tal-Qorti ai termini tal-artikolu 315 Kap. 12;

Minn rikors li sar mis-socjeta’ intimata wara t-18 ta’ Jannar 2007, jidher illi l-proprjeta’ subbastanda ma gietx liberata f’dik l-okkazzjoni, ghaliex ma ppartecipawx bil-licitazzjoni ta’ dakinhar bizzejjed offerenti u ghaliex l-offerti li saru dakinhar ma lahqux in-nofs tal-valur stmat mill-perit gudizzjarju; madanakollu, l-esponenti ma sabu mkien fil-process il-verbal rikjest mill-artikolu 347 Kap. 12 bid-dettalji tal-licitazzjoni, tal-hwejjeg offerti ghall-bejgh u tal-offerti u l-offerenti (hlief ghal xi notamenti a fol. 51 *tergo* li ma jissodisfawx ir-rekwiziti tal-ligi);

Lanqas ma rrizulta li saret mir-Registratur in-nota msemmija fl-artikolu 325(1) li permezz taghha, ir-Registratur ghandu jgharraf lill-Qorti meta l-liberazzjoni ma ssir dakinhar ta' rkant, bid-dettalji u r-ragunijiet ghaliex ma sehhitx tali liberazzjoni;

Dina l-Onorabbli Qorti ordnat sabiex il-bejgh ikompli nhar l-10 ta' Mejju 2007, permezz ta' nota a fol. 59, is-socjeta' intimata pprezentat kopja fotostatika ta' avviz li deher fit-Times of Malta ai termini tal-artikolu 314(2)(b), izda tali kopja la hija awtentikata kif tirrikjedi l-ligi u f'kull kaz mill-process ma tirrizulta ebda riferta redatta minn Marixxall tal-Qorti ai termini tal-artikolu 315 Kap. 12;

Finalment, jidher min-nota 'Dok. A' li l-proprjeta' subbastanda giet aggudikata in segwitu ghall-bejgh bl-irkant li sar fl-10 ta' Mejju 2007, imma l-esponenti ma sabu mkien fil-process il-verbal rikjest mill-artikolu 347 Kap. 12 bid-dettalji tal-licitazzjoni, tal-hwejjeg offerti ghall-bejgh u tal-offerti u l-offerenti (hlief ghal xi notamenti a fol. 69 *tergo* li ma jissodisfawx ir-rekwiziti tal-ligi);

Ghar-ragunijiet imsemmija, il-liberazzjoni dikjarata permezz ta' 'Dok. A' hija nulla u irritwali fil-ligi; bhala rizultat tal-fatt illi ma ressqux offerenti ghall-bejgh finali hlief il-Bank intimat stess, il-valuri li bihom inbieghu l-proprjetajiet huma irrizorji, sahansitra inferjuri ghall-offerti li saru fis-subbasta tat-18 ta' Jannar 2007; ghalhekk, l-esponent wara li sar jaf bis-subbasta dahal f'tahditiet mal-bank intimat sabiex iressaq xerrejja prospettivi sabiex il-proprjeta' subbastata tinbiegh b'valur iktar realistiku; madanakollu, u ghalkemm il-bank ma deherx ostili ghall-proposti li sarulu, l-esponenti gew notifikati b'talba gudizzjarja ghall-izgumbrament tahhom mir-residenza taghhom u ghalhekkma fadlilhom ebda triq ohra hlief li, a bazi tal-irregolaritajiet riskontrati, jintavolaw din il-kawza;

Talbet is-socjeta' intimata tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara irrita u nulla fil-ligi, il-liberazzjoni dikjarata permezz tan-nota tal-insinwa numru 12281/07, datata l-

Hamis 10 ta' Mejju 2007 u insinwata fis-6 ta' Lulju 2007, in kwantu l-atti tal-bejgh bl-irkant, Subbasta Numru 86/06 fl-ismijiet *HSBC Bank Malta p.l.c. vs Guido Agius et* huma affetti minn irregolaritajiet ta' notifika u ta' procedura, u senjatament min-nuqqas ta' tharis tal-artikoli 312(1), 313, 314(1), 314(2)(a) u (b), 315, 325(1) u 347 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta; u

Tordna li jithassru l-atti kollha li saru in konnessjoni mal-istess bejgh bl-irkant, minghajr pregudizzju ghad-dritt tas-socjeta' intimata li terga' titlob il-bejgh bl-irkant tal-istess proprjetajiet fuq imsemmija;

Bl-ispejjez legali, bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-ligi, u bl-ingunzjoni minn issa ta' rapprezentant/i tas-socjeta' intimata in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Bank intimat HSBC fejn dan eccepixxa illi:

Preliminarjament:

Ir-rikors odjern huwa intempestiv ghaliex kien imissha saret citazzjoni 'ad hoc' fejn ir-rikorrenti f'dawn il-proceduri setghu talbu s-sospensjoni tas-subbasta in kwistjoni 'a tempo vergine' u mhux f'dan l-istadju avvanzat ferm wara illi s-subbasta numru 86/06 saret finali. Ghalhekk dawn il-proceduri saru sempliciment in kontrakambju ghar-rikors ta' zgumbrament li sar mill-esponenti nomine fl-ismijiet inversi u li huwa pendenti quddiem dina l-Qorti diversament presjeduta u tinsab differita ghall-14 ta' Mejju 2008 – rik. 172/08AF – u **naturalment** sabiex jitwalu l-imsemmija proceduri ta' zgumbrament;

Il-gudizzju fil-proceduri odjerni m'huwiex integru, ghaliex, f'kull kaz u minhabba n-natura tat-talba, id-Direttur tal-Qrati Civili u Tribunali kif ukoll id-Direttur tar-Registru Pubbliku kellhom ukoll jiffurmaw parti minn dawn il-proceduri;

Ir-rikors odjern ghandu, f'kull kaz, jigi rikjamat quddiem dina l-Qorti diversament presjeduta billi huwa konness

mar-rikors fuq imsemmi fl-ismijiet inversi – rik. 172/08AF – li jinsab differit ghall-14 ta’ Mejju 2008 u dana a tenur tal-artikoli 792 et seq. tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili;

Ghal kull buon fini jigi rilevat illi t-talba ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni fl-istess ismijiet tal-atti prezenti – numru 372/2008FS – giet michuda permezz ta’ Digriet ta’ dina l-Qorti tal-14 ta’ Marzu 2008.

Fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ghaliex:

Is-subbasta numru 86/06 u l-liberazzjoni ‘animo compensandi’ m’humiex nulli u minghajr effett minhabba nuqqas ta’ notifiki kif allegat fir-rikors odjern;

Dawn m’humiex nuqqasijiet li jgibu n-nullita’ legali ta’ bejgh b’irkant pubbliku taht l-awtorita’ ta’ din l-Onorabbli Qorti;

Ir-rikors odjern huwa biss anell iehor fil-katina shiha ta’ proceduri maghmula mid-debituri tal-Bank intimat – cioe’ il-konjugi Agius – sabiex ikomplu jittawlu l-process u b’hekk l-effett tas-subbasta in kwistjoni jkompli ma jigix attwat skond il-ligi;

Kien biss wara illi t-tahdidiet mal-Bank intimat **ma tawx ir-rizultat mehtieg** illi gew intavolati dawn il-proceduri vessatorji mir-rikorrenti u bdiet din il-‘holma’ ta’ nuqqas ta’ notifika tar-rikorrenti;

L-istqarrija “illi l-esponenti saru jafu b’din is-subbasta fix-xahar ta’ Novembru 2007, meta rcevew telefonata minghand Sharon Camilleri, impjegata tas-socjeta’ intimata......” hija ghal kollox **falza** stante illi l-istess impjegata tkellmet diversi drabi mar-rikorrent Guido Agius kif ukoll inzammu diversi laqghat kemm mieghu u anke darba bl-attendenza tal-Avukat tieghu ta’ dak iz-zmien u fejn l-istess Agius gie infurmat diversi drabi illi kienu ghaddejjin il-proceduri bis-subbasta fuq il-proprjetajiet

tieghu sabiex jigi saldat id-dejn konsiderevoli illi huwa kellu mal-Bank intimat u dana kif jirrizulta mill-affidavit tal-istess Sharon Camilleri li kopja tieghu jinsab hawn anness bhala ‘Dok. HSBC1’.

Tant kien notifikat ir-rikorrenti illi avvicina lill-istess Sharon Camilleri u sahansitra talabha “sabiex jigu ceduti l-proceduri tas-subbasta” ghaliex kien qieghed jitkellem mal-Bank of Valletta Plc sabiex jottjeni ‘refinancing’ – ara para. 5 tal-affidavit anness;

Fit-30 ta’ Lulju 2003, ir-rikorrenti gew notifikati bi tlett ittri ufficjali datati l-25 ta’ Lulju 2003 u dana kif jirrizulta mill-kopji relattivi hawn annessi bhala ‘Dok. HSBC2, 3 u 4’ illi l-kuntratti ta’ kostituzzjoni ta’ debitu iffirmati minnhom fl-2001 kienu qeghdin jigu rezi ezekuttivi u dana ghaliex ir-rikorrenti nomine kien fi hsiebu jipprocedi kontra taghhom ulterjorment;

Fuq medda ta’ sentejn u kif jirrizulta mill-atti tas-subbasta numru 86/06 – li ghalihom qieghed hawn issir referenza u qieghda hawn ukoll issir talba formali ghall-allegazzjoni taghhom mal-process odjern – ir-rikorrenti konjugi Agius gew validament notifikati mill-anqas hmistax-il darba bl-atti fil-mori tal-istess subbasta u dana kif jirrizulta mill-anness prospett – **Dok. HSBC 5**. In-notifiki in kwistjoni saru fir-residenza tal-istess rikorrenti konjugi Agius fl-indirizz indikat fir-rispettivi karti tal-identita’ taghhom – il-bicca l-kbira permezz tal-posta (u li allura iffirmaw ghalihom) u l-bqija personalment f’idejn ir-rikorrenti Carmen Agius u dana kollu in konformita’ mal-proceduri ta’ notifika ta’ atti gudizzjarji ai termini tal-artikolu 187 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta. Dan kollu jirrizulta ahjar mill-atti tas-subbasta in kwistjoni li ghalihom qeghda hawn issir referenza;

L-allegazzjoni illi “l-esponent kien taht kura psikjatrika” hija ghal kollox nulla u minghajr effett legali stanti illi ma jirrizulta minn imkien illi huwa kien interdett u, f’kull kaz bhalma diga’ inghad, in-notifiki saru kollha validament;

L-allegazzjoni ta’ vjolazzjonijiet fil-proceduri ta’ notifika u pubblikazzjoni ai termini tal-artikoli 312(1), 313, 314(1),

314(2)(a) u (b), 315, 325(1) u 347 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta hija ghalhekk ghal kollox infondata u minghajr ebda effett legali;

Salv argumenti u sottomissjonijiet ulterjuri li s-socjeta’ intimata tirrizerva li ggib fi stadju ulterjuri ta’ dawn il-proceduri.

Ikkunsidrat illi f’din il-kawza, l-unika prova prodotta mir-rikorrenti kienet affidavit tar-rikorrenti stess, filwaqt li l-Bank talab li jghoddu ghal din il-kawza l-provi li l-istess Bank ressaq fil-kawza 172/08 fl-ismijiet inversi li tinsab differita ghas-sentenza ghal-lum stess.

Permezz ta’ din il-kawza, l-attur qieghed jitlob il-Qorti thassar subbasta li permezz taghha l-Bank akkwista “animo compensandi” diversi proprjetajiet tar-rikorrenti, u dan ghal diversi ragunijiet.

Il-Qorti tinnota mal-ewwel il-principju kardinali li huwa obbligu ta’ min jallega li jgib il-prova sodisfacenti fir-rigward ta’ dak li jallega.

Ir-rikorrenti jallegaw li huma qatt ma kienu gew notifikati bit-talba tal-Bank ghall-bejgh tal-proprjeta’ taghhom biex jithallsu d-djun, imma saru jafu bil-bejgh biss f’Novembru 2007, meta l-Bank talabhom ic-cwievet.

Mid-dokumenti esibiti in atti jidher car li r-rikorrenti odjerni gew notifikati dejjem b’kull ma kien jinhtieg li jigu notifikati bih. Elenku shih tan-notifiki kollha thejja mill-Bank intimat (ara fol. 19) u ma gie kkontestat bl-ebda mod. Anzi, l-atti kollha isostnuh. Jekk kienu tal-fehma li xi wahda mir-riferti in atti ma kinitx tirrispekkja l-verita’ setghu facilment iressqu b’xhieda lill-ufficjali inkarigati. M’ghamlu xejn minn dan.

Anzi fl-affidavit tieghu stess, ir-rikorrenti stess jghid hekk:

“Tlajna l-Qorti u sibna li ntbaghtu diversi karti bil-posta registrata u li dejjem iffirmat ghalihom marti. Jiena kellimt lil marti, u hi assigurata li dejjem tatni l-ittri kollha li kienu

ghalija. Jiena mhux se niddubita l-kelma ta’ marti, ghalkemm gieni s-suspett illi ma uriethomlix minhabba d-*depression* tieghi, biex ma tinkwetanix. Nista’ biss nghid illi jekk tathomli jiena ma ghandi ebda idea taghhom u dort il-karti kollha tieghi u ma sibt xejn. L-unika spjegazzjoni li nista’ nasal ghaliha hija li bid-*depression* li kelli ma nafx x’seta’ gara”.

Ir-rikorrenti isemmi ukoll illi huwa ghadda minn perjodu ta’ dipressjoni. Ma tressqet ebda prova ta’ dan, l-anqas semplici certifikat mdeiku relattiv ghall-istat ta’ sahha tieghu.

Il-Qorti tinnota li, ghalkemm ir-rikorrenti jallegaw illi saru jafu bis-subbasta f’Novembru 2008, meta l-Bank talabhom ic-cwievet, il-proceduri odjerni nfethu f’Marzu 2008, u cioe’ ftit gimghat wara li l-Bank beda proceduri ghall-izgumbrament mill-fond de quo. Din twassal lill-Qorti tifhem li l-proceduri odjerni huma l-ahhar sforz tar-rikorrenti biex jippruvaw izommu l-Bank milli jezercita dak li hu dritt tieghu.

Il-Bank, min-naha tieghu, permezz tax-xhieda tal-ufficjali tieghu, ta rendikont shih tal-iter procedurali ta’ dan il-bejgh u ma ngabet lill-Qorti ebda raguni li b’xi mod tiddubita minnu.

Il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma rnexxielhom jippruvaw xejn mill-allegazzjonijiet kollha li jaghmlu u ghalhekk tqis li t-talba taghhom m’ghandhiex tintlaqa’.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-Bank intimat kif konsistenti ma’ dak li ntqal aktar ‘il fuq tichad it-talbiet ta’ Guido u Carmen Agius.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Guido u Carmen Agius.

< Sentenza Finali >

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