MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 1111/2007

HSBC Bank Malta Plc (C 3177)
vs.
L-Avukat Dr Richard Sladden u l-P.L. Victor Bugeja bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Dennis Charles I.D. 5243 A u martu Concetta Charles I.D. 811758M nominati b'digriet ta' din il-Qorti tal-14 ta' Settembru, 2007 u Diana Charles I.D. 8598M u Sawar Aaron Charles I.D. 363999M, Mark O'Brian Charles I.D. Card No 22731A (li huwa maggorenni) u Elizabeth Charles I.D. Card No 164690M (li hija minorenni) u ghandha tigi rapprezentata minn Concetta Charles u b'digriet tal-11 ta' Dicembru 2008 Dr Richard Sladden gie xolt mill-inkarigu tieghu bhala kurutur deputat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ippresentat mill-bank attur fis-26 ta’ Ottubru, 2007, li *in forza* taghha, wara li ppremetta :

Illi fid-9 ta' Novembru 2004 giet liberata a favur tar-rikorrenti, is-segwenti proprjeta' u cioe':
Il-fond bla numru bl-isem ta' St Rita fi Triq Gwann Zammit, li qabel kienet maghrufa bhala Triq il-Kaccaturi, liema triq drabi ohra kienet maghrufa bhala St Thomas Street, f’Hal-Safi, bl-arja libera taghha, liema proprjeta' tikkonfina mix-Xlokk ma triq imsemmija, mill-Lbic ma beni ta' Catherine Cachia jew successuri taghha u mill-Majjistral ma beni tas-successuri fit-titolu tas-socjeta' Madliena Investments Company Limited libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u dana bil-prezz ta' disa u ghoxrin elf u mitt lira Maltin (Lm29,100) animo compensandi kif jirrizulta mill-anness dokument 'A';

Illi dan il-fond kien jappartjeni lil-intimati Dennis u Concetta konjugi Charles u kien okkupat u detenut mill-istess konjugi Charles sakemm marru il-Pakistan ghal perjodu temporanju u jidher li ghad ghandhom l-intenzjoni li jirritomaw fih. Il-fond ghadu okkupat illum minn uliedhom il-konvenuti l-ohra Diana u Sawar Aaron Charles u dana abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Illi s-socjeta’ rikorrenti tixtieq tizgombra lill-intimati – jew min minnhom – mill-proprjeta in kwistjoni u ghalkemm l-istess intimati gew interpellati, anki ufficjalment, sabiex jaghmlu dan huma baqghu inadempjenti;

Illi jezistu l-elementi kontemplati fl-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu Tnax (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 'B';

Illi l-kuraturi deputati nominati biex jirraprezentaw lill-assenti Dennis u Concetta Charles gew mwissija bil-quddiem b'din it-talba sabiex ikollhom kull opportunita' jedottaw lilhom infushom bl-ittri tat-3 ta' Ottubru 2007 li

kopji tagghom qeghdin jigu hawn annessi bhala dokumenti C u D;

Talab li l-konvenuti ighidu ghaliex ghar-ragunijiet premessi u bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu Tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati, jew min minnhom, qeghdin jokkupaw u jiddetjenu abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, il-proprjeta' fuq imsemmija u cioe' il-fond bla numru bl-isem ta' St Rita fi Triq Gwann Zammit Hal-Safi kif ahjar fuq deskritt;

2. Tordna, ghalhekk, l-izgumbrament tal-intimati, jew min minnhom, mill-istess imsemmija proprjeta' u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilhom minn dina l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez, inkuzi dawk tal-ittri ufficjali tat-13 u tat-28 ta' Awissu 2007, kontra l-intimati li minn issa jibqghu mharrka ghas-subizzjoni u salv kull azzjoni ohra inkluza dik ghad-danni spettanti lis-socjeta rikorrenti kontra l-intimati skond il-ligi;

Rat id-digriet taghha tal-15 ta' Novembru 2007 li permezz tieghu akkordat lill-konvenuti ghoxrin (20) jum zmien sabiex jipprezentaw ir-risposta taghhom;

Rat il-lista tax-xhieda tal-bank attur;

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi deputati Dr Richard Sladden u il-PL Victor Bugeja, li *in forza* taghha huma eccepew :

1. Illi preliminarjament, l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti tal-kaz u jirriservaw li jipprovdu r-risposti taghhom fid-dettall fi stadju ulterjuri meta jikkomunikaw mal-assenti;
2. Illi l-esponenti hu infurmat illi ghaddejjin diskussjonijiet biex wahda mill-konvenuti tixtri l-imsemmi

fond ta' residenza u qed tistenna li l-bank attur jiddikjara l-prezz mitlub;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat il-lista tax-xhieda tal-kuraturi deputati Dr Richard Sladden u il-PL Victor Bugeja;

Rat id-digriet taghha tal-11 ta' Dicembru 2008 li permezz tieghu laqghet it-talba tal-kuratur deputat Dr Richard Sladden u xoljietu mill-inkarigu tieghu ta' kuratur deputat peress illi l-konvenuti kienu prezenti waqt is-seduta.

Rat id-digriet taghha tad-29 ta' Lulju 2009 li permezz tieghu laqghet it-talba ta' Elizabeth Charles sabiex tigi awtorizzata tikkontesta it-talbiet attrici u akkordatilha ghoxrin (20) jum zmien sabiex tipprezenta r-risposta taghha.

Rat ir-risposta guramentata ta' Elizabeth Charles li in forza taghha hija eccepiet :

1. Illi l-esponenti qieghda tassumi l-atti tal-kawza f'isimha peress li hija ghalqet eta ta' tmintax-il sena. L-esponenti ghadha tabita fil-fond in kwistjoni.
2. Illi ghalkemm huwa minnu li l-fond de quo gie liberat favur tal-Bank rikorrenti fid-9 ta' Novembru 2004, il-familja taghha tghabbit mill-Bank b'imghaxijiet eccessivi u mhux permessi mil-ligi. Difatti l-Bank ghabba lill-familja b'imghaxijiet ta' 8.5 % fis-sena meta l-ligi kienet tippermetti massimu ta' 8 % u meta r-rata ta' interessi fuq homeloans kienet ta' 5%. Ghalhekk, qieghed jigi riservat kull dritt ta' azzjoni kontra l-Bank rikorrenti fir-rigward ta' imghaxijiet eccessivi u mhux skond il-ligi.
3. Barra minn hekk, l-offerta tal-Bank rikorrenti ghad-dar taghhom kienet ta' LM29,100 u ghal dan l-ammont giet liberata l-proprjeta taghhom favor il-Bank rikorrenti bl-aktar mod arbitrarju u selettiv, liema ammont huwa ferm inferjuri ghal dak reali u bl-ebda mod ma jirrifletti l-valur tal-proprjeta' taghhom fuq is-suq. Barra minn hekk, ma kien hemm l-ebda mezz effettiv biex jigi kkontestat tempestivament il-mod kif propjeta tal-familja

taghhom, li giet stmata mill-Perit Arkitett nominat mill-Qorti fis-somma ta' LM105,000, kienet qed tittehdilhom ghall-prezz ta' LM29,100. Inoltre, ma kien hemm l-ebda salvagwardji procedurali bazici sabiex ma jigrix hekk. Difatti, il-ligi dwar il-bejgh bis-subbasta issa giet modifikata biex ma tippermettix liberazzjoni ta' proprjeta b'mod daqstant kontrastanti. Din l-mizura ma tistax titqies wahda legittima fl-assenza ta' "adversarial proceedings that comply with the principle of equality of arms, enabling argument to be presented on the issue of the underestimation of the price". Konsegwentement, din il-mizura hija wahda sproporzjonata, kif l-inadegwatezza tar-rikavat certament tkompli turi. Il-grad ta' protezzjoni kontra arbitrarjeta' kien inezistenti. Dwar dan kollu, qieghed jigi riservat kull dritt ta' azzjoni kontra l-Bank rikorrenti.

4. Illi l-familja taghha ghaddiet minn inkwiet serju ghaliex missierha kien qed jinzamm fil-Pakistan u l-attenzjoni ta' ommha kienet biss biex tipprova tehilsu u ggibu lura Malta biex jerga' jinghaqad mal-familja. B'hekk il-familja taghhom ghaddiet minn inkwiet serju hafna minhabba kalunji, akkuzi ta' "kidnapping of infant babies in Pakistan and smuggling into Malta", kif ukoll il-prigunerija ta' missierhom fil-Pakistan minghajr salvagwardji legali u l-liberazzjoni tieghu wara li rrizulta li l-akkuzi kienu foloz u li l-process ma kienx gust. Il-Bank rikorrent, kuntrarjament ghar-rwol socjali illi jipprofessa li ghandu, ippressa u ssikka kemm felah lill-familja taghha ghall-hlas, u, bi pressjoni indebita maghmula verbalment minn wiehed mill-ufficjali tal-Bank, ommha giet imgeghla ccedi d-drittijiet taghha. Fir-rigward ta' dan ukoll, qieghed jigi riservat kull dritt ta' azzjoni kontra l-Bank rikorrenti minhabba kostringiment illegali.

5. Illi konsegwenzi tal-operat abbuziv tal-Bank rikorrent kienu serji hafna u s'issa wasslu ghat-telf tal-proprjeta' tal-familja ta' l-esponenti u, skond l-ezitu tal-kawza odjerna, jistghhu jwasslu wkoll ghall-izgumbrament tar-rikorrenti flimkien mal-familja taghha.

6. Illi mhux minnu li l-esponent u l-familja taghha "qeghdin jokkupaw u jiddetjenu abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi" il-fond "St Rita" fi Triq Gwann Zammit, Hal-Safi, peress illi huma ghandhom dritt ta' uzu

u abitazzjoni, li qatt ma ttiehdilhom u m'hemm l-ebda bazi legali biex jittehdilhom.

Ghal dawn ir-ragunijiet, it-talbiet ta' HSBC Bank Malta plc istitwiti bil-procedura tal-"giljottina" ghandhom jigu michuda, senjatament dik illi "s-socjeta' rikorrenti tixtieq tizgombra lill-intimati – jew min minnhom - mill-proprjeta' in kwistjoni", bl-ispejjez kontra l-istess Bank, stante li dawn jivvjolaw il-principju ta' proporzjonalita u stante li huma msejjsa fuq agir abbusiv u arbitrarju. Ma kien hemm l-ebda fair balance bejn il-harsien ghad-dritt ta' proprjeta' tal-familja taghha u d-drittijiet tal-Bank rikorrent li jircievi l-hlas lura tas-somma mislufa.

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuta Elizabeth Charles;

Rat il-verbal taghha tal-15 ta' Gunju, 2010 illi permezz tieghu irrilevat illi kien ilu ma jsir l-ebda progress f'din il-kawza mit-13 ta' Ottubru 2009 u ghalhekk iddifferiet il-kawza ghas-sentenza bil-fakulta tan-noti u akkordat zmien xieraq lill-partijiet sabiex jipprezentaw in-noti ta' sottomissjonijiet taghhom u iddifferiet il-kawza ghas-sentenza ghat-18 ta' Novembru 2010.

Rat il-provi kollha li tressqu u d-dokumenti li gew esebiti u l-atti kollha ta' dan il-procediment.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta' attrici HSBC Bank Malta plc.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti tinnota illi sfortunatament f'din il-kawza il-konvenuti naqsu milli iressqu provi minkejja illi inghataw diversi, jekk mhux wisq, opportunitajiet sabiex jaghmlu dan.

Illi waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2008, il-Qorti giet infurmata illi kienet tezisti il-possibbilita ta' transazzjoni u

il-kawza baqghet tigi differita ghall-probabbli cessjoni sal-11 ta’ Dicembru 2008.

Illi waqt is-seduta tal-11 ta’ Dicembru 2008, Dr Richard Sladden talab illi jigi xolt mill-inkarigu tieghu bhala kuratur peress illi l-konvenuti kienu prezenti fl-awla.

Illi l-Qorti laqghet it-talba tieghu u idderigiet lill-konvenuti sabiex jinkarigaw avukat difensur.

Illi waqt dik is-seduta il-Qorti hatret lil Dr Anna Mallia bhala Assistent Gudizzjarju sabiex tisma l-provi kollha.

Illi l-Qorti rat illi l-bank attur ipproduca zewg affidavits, dak tal-Prokuratur Legali Adrian Borg u iehor ta’ Adrian Saliba Corrado.

Illi l-bank attur esebixxa wkoll kopja ta’ l-atti tas-subbasta in kwistjoni.

Rat il-provi li tressqu, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat :

Illi waqt is-seduta tat-23 ta’ April, 2009, il-Qorti giet infurmata illi l-Bank attur kien ikkonkluda l-provi tieghu. Ghalhekk il-Qorti irrevokat l-inkarigu ta’ l-Assistent Gudizzjarju Dr Anna Mallia u halliet il-kawza ghall-ahhar darba ghall-provi tal-konvenuti ghat-28 ta’ Mejju 2009.

Illi fis-seduta tat-28 ta’ Mejju 2009 dehret il-konvenuta u infurmat lill-Qorti illi gurnata qabel kienet kellmet lill-avukat Dr Tonio Azzopardi illi kien ser jibda jassistiha fil-kawza.

Il-Qorti rat il-verbal taghha tat-23 ta’ April, 2009 minn fejn kien irrizulta car illi l-kawza kienet thalliet ghas-seduta tat-28 ta’ Mejju, 2009 ghall-ahhar darba ghall-provi tal-konvenuti u rat ukoll il-verbal taghha tal-11 ta’ Dicembru 2008 minn fejn irrizulta illi l-Qorti kienet idderigiet lill-

konvenuti sabiex jahtru avukat difensur. Ghalhekk il-Qorti iddifferiet il-kawza ghall-15 ta’ Dicembru 2009 ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu u tat il-fakulta lill-partijiet sabiex jipprezentaw noti ta’ sottomissjonijiet.

Illi l-bank attur ipprezenta n-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu, izda il-konvenuti ma ipprezentaw l-ebda nota ta’ sottomissjonijiet, izda minflok ipprezentaw rikors u precizament gie ipprezentat rikors minn Mark O’Brian Charles illi permezz tieghu issottometta illi skond ir-riferta tal-15 ta’ Frar 2008 il-persuna li giet innotifikata kienet Mary O’Brian Charles u mhux Mark O’Brian Charles u ghalhekk issottometta illi ghadu mhux debitament notifikat.

Illi l-Qorti permezz ta’ digriet datat 29 ta’ Lulju 2009, ordnat lir-rikorrenti Mark O’Brian Charles sabiex iharrek lill-Marixxal Ivan Spiteri Bianchi sabiex jixhed dwar in-notifika tar-rikorrenti.

Illi Elizabeth Charles ipprezentat rikors fl-10 ta’ Lulju 2009 fejn talbet lill-Qorti sabiex tawtorizzaha tipprezenta risposta ghat-talbiet attrici sabiex tkun tista tikkontesta t-talba ghall-izgumbrament maghmula mill-bank attur u l-Qorti laqghatilha t-talba permezz ta’ digriet datat 29 ta’ Lulju 2009 u taghtha zmien ghoxrin (20) jum sabiex tipprezenta r-risposta taghha.

Illi effettivament din ir-risposta giet ipprezentata minn Elizabeth Charles fl-14 ta’ Awissu 2009.

Illi minkejja l-fatt illi l-Qorti ordnat illi ir-rikorrenti Mark O’Brian Charles iharrek sabiex jixhed dwar in-notifika lill-Marixxal u minkejja il-fatt illi Elizabeth Charles ipprezentat ir-risposta guramentata taghha, inzammu diversi seduti fejn, ghal xi raguni jew skuza jew ohra, hadd mill-konvenuti ma indenja ruhu iressaq xi prova, kif jirrizulta mill-verbali.

Illi fil-verbal tal-15 ta’ Gunju 2010, ghaxar xhur wara illi Elizabeth Charles ipprezentat ir-risposta taghha, il-Qorti irrilevat illi kien ilu ma jsir xi progress fil-kawza mit-13 ta’

Ottubru, 2009 u ghalhekk iddifferiet il-kawza ghas-sentenza bil-fakulta tan-noti ghat-18 ta' Novembru 2010.

Illi l-bank attur ipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fl-14 ta' Lulju 2010, izda il-konvenuti baqghu ma ipprezentaw l-ebda nota ta' sottomissjonijiet u matul il-kors kollu tal-kawza mhux talli ma harrku lil hadd sabiex jixhed, izda lanqas ma ipprezentaw, jew talbu sabiex jipprezentaw, xi affidavits bix-xhieda taghhom.

Illi minflok l-konvenuti ipprezentaw rikorsi fejn talbu lill-Qorti tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza sabiex ikollhom l-opportunita iressqu l-provi taghhom u allegaw sahansitra ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom.

Ikkunsidrat :

Illi huwa minnu illi kull parti ghandha dritt illi taghmel id-difiza taghha skond il-Ligi, izda dan id-dritt ma jistax jigi abbuzat minn hadd. Il-Qorti tat wisq opportunijiet lill-konvenuti sabiex iressqu l-provi taghhom, izda ma dana kollu sahansitra hlew anke ghaxar xhur shah illi matulhom ma ressqu l-ebda prova u lanqas ipprezentaw xi affidavits fir-registru tal-Qorti u issa jippretendu illi l-Qorti terga tiddifferixxi il-kawza u terga taghtihom opportunita ohra sabiex iressqu l-provi taghhom.

Illi l-Qorti ma tistax tippermetti illi s-sistema gudizzjarja tigi abbuzata b'dan il-mod u jidhrilha illi l-konvenuti kellhom ferm aktar minn zmien bizzejjed sabiex iressqu l-provi taghhom. Ghalhekk il-Qorti sejra tghaddi ghas-sentenza fuq il-provi imressqa mis-socjeta attrici, wara li tiehu in konsiderazzjoni l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-affidavit tal-Prokuratur Legali Adrian Borg, illi jahdem fl-ufficju legali tas-socjeta' bankarja HSBC Bank Malta p.l.c. fil-grad ta' Manager, illi f'Gunju ta' l-2003 Adrian Borg kien beda proceduri tas-subbasta bin-numru 91/2003 kontra l-konjugi Dennis u Concetta Charles fuq il-fond bin-numru 4, jismu 'Santa Rita', Triq Gwanni Zammit,

Hal-Safi, u dana peress illi l-konjugi Charles ma kienux qeghdin ihallsu l-loan illi kellhom mal-Bank. Effettivament fid-9 ta’ Novembru 2004 dan il-fond gie liberat favur il-Bank ‘animo compensandi’ bil-prezz ta’ disa u ghoxrin elf lira Maltin (LM29,000), ekwivalenti ghas-somma ta’ sebgha u sittin elf hames mija u wiehed u hamsin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€67,551.83), u dan il-bejgh gie registrat fir-Registru Pubbliku ta’ Malta fit-18 ta’ Frar 2005 bin-nota ta’ l-insinwa numru 2571/2005 u ghalhekk minn dik id-data ‘il quddiem din il-proprjeta’ imsemmija saret proprjeta’ tal-bank attur. Il-PL Adrian Borg kompla jixhed illi ghalkemm il-bank kien proprjetarju ta’ dan il-fond sa mill-bidu tas-sena 2005, il-bank ma mexxiex b’kawza tal-izgumbrament mal-ewwel, ghalkemm kellu kull dritt illi jaghmel hekk. Il-konvenuta Concetta Charles kienet f’kuntatti mac-Central Debt Recovery Unit tal-Bank qabel ma inbdew proceduri legali u baqghu dejjem in kuntatt maghha sabiex id-dejn jithallas. Is-Sur Borg xehed illi kien biss wara hafna zmien illi l-bank iddecieda li jipprocedi bil-kawza odjerna u l-ewwel harget ittra ufficjal fit-13 ta’ Awissu 2007. Huwa kompla jixhed illi Diana Charles, bint il-konjugi Charles, kienet cemplitlu u infurmatu illi l-genituri taghha kienu assenti minn Malta peress illi missierha kien jinsab f’habs il-Pakistan. Kienet cemplitlu ukoll il-konvenuta Concetta Charles mill-Pakistan u meta ra hekk huwa hareg ittra ufficjali ohra datata 28 ta’ Awissu 2007 kontra kuraturi deputati, sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Dennis u Concetta konjugi Charles. Meta gew appuntati il-kuraturi deputati huwa kiteb ittra fit-3 ta’ Ottubru 2007 lil Dr Richard Sladden b’kopja lill-PL Victor Bugeja fejn spjegalhom is-sitwazzjoni u tahom in-numru tat-telephone tal-konjugi Charles fil-Pakistan. Il-bank, peress illi kien ghamel zmien twil jistenna li jsir xi pagament, finalment istitwixxa il-proceduri odjerni. Il-PL Adrian Borg kompla jixhed illi wara illi l-Qorti tat lill-konvenuti il-fakulta li jipprezentaw risposta taghhom il-konvenuta Concetta Charles kienet kellmet lilu u lil Dr Eric Mamo sabiex tkun tista tixtri lura l-proprjeta u l-bank ghamel ‘letter of undertaking’ datata 26 ta’ Novembru 2007 sabiex il-konjugi Charles jixtru l-proprjeta’ lura bil-prezz ta’ mija u tnax il-elf disgha mija hamsa u sebghin ewro (€112,975) minkejja il-fatt illi l-proprjeta kienet giet

stmata bil-prezz ta' mitejn erbgha u erbghin elf hames mija erbgha u tmenin ewro (€244,584), bil-patt illi l-konjugi Charles ihallsu l-ispejjez kollha il-bolol u l-Capital Gains Tax li seta' jehel il-bank. Din l-offerta kellha tiskadi fid-29 ta' Frar, 2008. Peress illi l-konjugi Charles baqghu ma ghamlu xejn, il-bank hareg ittra ohra datata 29 ta' Awissu 2008 fejn iddikjara bl-aktar mod car illi l-offerta maghmula fis-26 ta' Novembru 2007 kienet skadiet fi Frar tas-sena 2008 u li l-Bank ma kienx ser jidhol f'aktar negozjati mal-konvenuti.

Ikkunsidrat :

Illi flimkien mal-affidavit tal-PL Adrian Borg gew esebiti id-dokumenti kollha imsemmija minnu fix-xiehda tieghu.

Illi gie prodott ukoll affidavit ta' Adrian Saliba Corrado, illi jahdem bhala Credit Officer mal-Ufficcju ta' Central Debt Recovery Unit mal-bank attur fil-grad ta' supervisor. Huwa qal illi xogholu hu illi jahdem fuq kontijiet problematici fil-kotba tal-bank u jahdem id f'id mal-ufficju legali sabiex jizguraw illi l-kredituri jhallsu id-dejn illi jkollhom mal-bank u xi kulltant ikollhom jittiehdu azzjonijiet legali. Dwar il-kaz odjern huwa xehed illi is-Central Debt Recovery Unit ilu mis-sena 1997 jiehu hsieb id-dejn dovut lill-bank attur mill-konjugi Charles u hu ilu assessur ta' dan il-kont mis-sena 2002. Hwa xehed illi minn dejjem il-bank attur ipprova ikollu kuntatt mal-konvenuti sabiex jintlahaq arrangement ta' pagament, izda dan ma kienx facli. F'Jannar tas-sena 2002 kien hemm spunt posittiv minn naha tal-konjugi Charles u intlahaq arrangament gdid li kien jinkludi li l-konjugi Charles jiffirmaw kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu u jibdew jiddepozitaw pagamenti mensili ta' sitt mitt ewro u tmienja u disghin centezmu (€600.98). Il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu gie iffirmat fit-28 ta' Mejju 2002. Izda ma dana kollu l-arrangament mensili miftiehem fl-ittra datata 7 ta' Jannar 2002 ma kienx qieghed jigi depozitat kull xahar. Ghalhekk il-konjugi Charles gew notifikati permezz ta' ittra datata 6 ta' Marzu 2003 sabiex jiddepozitaw l-ammont ta' arretrati dovuti. Ix-xhud qal illi ma dana kollu ma gie innutat l-ebda progress u l-konjugi

Charles ma ghamlu l-ebda depositu sabiex inaqqsu mill-arretrati li sas-6 ta’ Marzu 2003 kienu jammontaw ghas-somma ta’ erbghat elef disgha u tletin ewro u tlettax il-centezmu (€4039.13). Ghalhekk l-ufficju legali gie ordnat biex johrog ittra gudizzjarja sabiex irrendi ezekuttiv il-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu imsemmi. Il-konjugi Charles gew notifikati b’din l-ittra fid-19 ta’ Mejju, 2003. Ma dana kollu l-konjugi Charles baqghu ma hallsu xejn u lanqas ma ghamlu kuntatt mal-bank. Ghalhekk il-bank fid-9 ta’ Gunju 2003 ordna lill-Ufficju Legali sabiex jitlob lill-Qorti biex jinbdew il-proceduri tal-bejgh tal-proprjeta’ tal-konjugi Charles u specifikatament il-fond numru 4, ‘Santa Rita’ fi Triq Gwann Zammit, Hal-Safi. Ix-xhud kompla jghid illi fit-12 ta’ Awissu 2003 Concetta Charles avvicinat lill-bank u talbet illi jigu sospizi l-azzjonijiet legali. Kienet esprimiet illi l-pagamenti mensili ta’ sitt mitt ewro u tmienja u disghin centezmu (€600.98) ma kienx affordabbli ghaliha u talbet tnaqqis fir-rata ta’ pagament mensili ghas-somma ta’ tlett mija disgha u erbghin ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41). Il-bank kien diga nefaq spejjez legali, izda ma dana kollu ikkunsidra serjament it-talba tal-konvenuta u verbalment accetta illi l-pagamenti mensili jkunu fl-ammont ta’ tlett mija disgha u erbghin ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) diment illli isir pagament sostanzjali ta’ darba fl-ammont ta’ erbghat elef sitt mija tmienja u hamsin ewro u hamsa u sebghin centezmu (€4,658.75) sabiex jitnaqqas l-ammont ta’ arretrati, illi sa dakinhar, jigifieri it-12 ta’ Awissu 2003, kienu jammontaw ghas-somma ta’ sebgha telef sitt mija u hamsa u erbghin ewro (€7,645). Izda minkejja dan l-arrangament favorevoli li l-Bank offra, rega ma kien hemm l-ebda zvilupp posittiv u ghalhekk il-Bank kellu jkompli bil-proceduri legali ghall-bejgh tal-fond in kwistjoni. Il-Qorti appuntat il-bejgh bis-subbasta tal-fond ghat-3 ta’ Frar 2004, izda dakinhar il-bejgh bis-subbasta li sehh ma kienx wiehed validu minhabba li bl-offerti mghajjta ma nqabisx nofs l-ammont tal-valutazzjoni tar-relazzjoni tal-Perit Arkitett Joseph Jaccarini mahtur mill-Qorti; liema ammont ta’ valutazzjoni kien fis-somma ta’ mitejn erbgha u erbghin elf hames mija erbgha u tmemin ewro u wiehed u ghoxrin centezmu (€244,584.21). Ghalhekk is-subbasta regghet giet appuntata ghat-22 ta’ April 2004. Ix-xhud kompla

jghid illi fil-frattemp il-konjugi Charles qatt ma avvicinaw lill-bank u ghalhekk il-bejgh tas-subbasta tal-fond imsemmi sehh fit-22 ta' April, 2004 fejn il-bank attur ghamel l-ghola offerta ta' erbgha telef sitt mija tmienja u hamsin ewro u hamsa u sebghin centezmu (€4,658.75). Ma dana kollu il-kwindena giet miksura minn certu Michael Axisa ghan-nom tas-socjeta' Lay Lay Company Limited u ghalhekk il-bejgh bis-subbasta rega' gie iffissat ghal nhar it-13 ta' Lulju 2004. Ghal darba ohra il-konjugi Charles baqghu ma ghamlu l-ebda kuntatt mal-bank attur u fit-13 ta' Lulju 2004 il-bank attur ghamel l-ghola offerta ta' sebgha u sittin elf hames mija wiehed u hamsin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€67,551.83) sabiex jixtri l-fond li kien qieghed jinbiegh. Sussegwentement fid-9 ta' Novembu 2004 il-fond imsemmi gie liberat favur il-bank 'animo compensandi'. Fil-11 ta' Lulju 2005 il-bank baghat ittra lill-konjugi Charles sabiex jerga jaghmel kuntratt maghhom qabel ma jkompli bil-proceduri legali illi iwasslu ghall-bejgh tal-fond mixtri mill-bejgh bis-subbasta fit-13 ta' Lulju 2004. Fil-15 ta' Lulju 2005 Concetta Charles regghet marret il-bank minghajr appuntament u talbet sabiex issir laqgha minnufih. Ix-xhud accetta li issir din il-laqgha, minkejja li ma kienx sar appuntament minn qabel. Concetta Charles tenniet illi kienet fehmet ferm is-sitwazzjoni u fehmet ukoll illi l-Bank kien xtara l-fond taghhom u kien fadallu biss ibiegh il-fond taghhom lil terzi. Ghaldaqstant Concetta Charles talbet jekk kienx hemm xi possibilita illi l-bejgh lil terzi ma issehhx. Ix-xhud rega spjegalha li ma kienx facli ghall-Bank illi jaqbad u ibiegh il-fond taghhom lil terzi minghajr ma il-konjugi Charles l-ewwel johorgu mill-fond. Ghalhekk il-Bank ried illi jaghmel talba formali lill-Qorti f'dan ir-rigward. Ma dana kollu il-bank offra lil Concetta Charles tikkunsidra mal-familja u mat-tfal taghha sabiex jottjenu il-finanzjament minn istituzzjoni bankarja ohra sabiex jergghu jixtru il-fond lura mill-bank ghall-prezz li jkopri d-dejn flimkien mal-ispejjez legali u il-capital gains tax. Izda ix-xhud qal illi l-konjugi Charles ma ghamlu l-ebda kontro-proposta u ghalhekk il-bank rega' baghat ittra registrata datata 14 ta' Frar, 2006 fejn talab lill-konjugi Charles sabiex minnufih jaghmlu kuntatt mal-bank. Concetta Charles marret il-bank minghajr appuntament u ix-xhud accetta li jiltaqa maghha.

Dakinhar offriet illi l-proprjeta tinxtara mit-tifla taghha Dr Diana Charles, nutar pubbliku, permezz ta’ finanzjament illi kienet ser tottjeni minn socjeta’ finanzjarja ohra. Ghaldaqstant kien hemm ftehim verbali fis-sens illi Concetta Charles kellha iggib ‘sanction letter’ sal-10 ta’ Marzu 2006. Dakinhar Concetta Charles kienet qablet illi jekk dan ma isehhx hija kienet lesta illi flimkien mal-familja taghha johorgu volontarjament mill-proprjeta sabiex il-bank ikun jista ibiegh il-fond. Ma dana kollu il-ftehim offrut baqa ma sehh qatt. Ix-xhud qal illi ipprova diversi drabi ikellem lill-konjugi Charles bit-telephone, izda ghalkemm halla messaggi fuq l-‘answering machine’ dawn qatt ma ikkuntattjawh. Sfortunatament ma sar l-ebda progress u lanqas ma sar xi kuntatt mal-konjugi Charles. Ghalhekk wara li l-bank stenna ghal aktar minn tlett snin ma kien fadallu l-ebda triq ohra skond ix-xhud hlief li jiftah kawza ta’ zgumbrament fil-Qorti u kien ghalhekk illi l-bank istitwixxa il-proceduri odjerni. Ix-xhud kompla jghid illi fid-9 ta’ Dicembru 2008 Concetta Charles regghet marret il-bank minghajr appuntament u din id-darba ix-xhud ma kellux interess jiltaqa maghha peress illi l-kaz kien pendenti il-Qorti u kien l-ufficju legali li kellu kontroll fuq din is-sitwazzjoni. Ma dana kollu huwa xorta iltaqa maghha u f’din il-laqgha Concetta Charles regghet talbet lill-Bank sabiex jikkonsidra jissospendi l-azzjoni legali u jerga jaccetta pagamenti mensili. Is-Sur Saliba Corrado xehed illi spjegalha illi fic-cirkostanzi ma kienx ghaqli li wiehed jissospendi azzjoni legali u spjegalha wkoll illi ma setghax jidhol f’negozzjati maghha ghaliex setghet tigi pregudikata il-posizzjoni tal-Bank quddiem il-Qorti.

Illi flimkien mal-affidavit ta’ Adrian Saliba Corrado gew esebiti d-dokumenti kollha imsemmija minnu fix-xhieda tieghu u gie esebit ukoll kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu datat 28 ta’ Mejju 2002 li jinsab esebit a fol 57 sa fol 60 tal-process.

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti u mid-dokumenti kollha li gew esebiti illi f’Gunju 2003 inbnew il-proceduri tas-subbasta mill-bank attur kontra il-konvenuti konjugi Charles,

specifikament fuq il-fond ‘St Rita’, 4 Triq Gwanni Zammit Hal-Safi. Fid-9 ta’ Novembru 2004 il-proprjeta in kwistjoni giet liberata animo compensandi a favur il-bank attur bil-prezz ta’ disa u ghoxrin elf u mitt lira Maltin (Lm29,100) u dan il-bejgh gie registrat fir-Registru Pubbliku fit-18 ta’ Frar, 2005 bin-nota ta’ l-insinwa numru 2571/2005 (vide Dok AB 1 anness mal-affidavit tal-PL Adrian Borg).

Illi fis-26 ta’ Ottubru, 2007 giet istitwita il-kawza odjerna sabiex il-konvenuti jigu ordnati mill-Qorti jizgumbraw mill-fond in kwistjoni.

Illi irrizulta wkoll mill-provi prodotti illi il-bank attur, fil-mori ta’ dawn il-proceduri, ipprova jasal fi ftehim mal-konvenuti izda il-konvenuti ghal xi raguni jew ohra ma hallsu l-ebda pagament lill-bank attur minkejja illi l-bank attur tahom il-fakulta illi jixtru lura il-proprjeta ghall-prezz ta’ mija u tnax il-elf disgha mija hamsa u sebghin ewro (€112,975), bil-patt illi l-konvenuti ihallsu l-ispejjez kollha inkuz il-boll u kull taxxa ohra li seta jehel il-bank attur. Din l-offerta tal-bank attur skadiet fid-29 ta’ Frar, 2008.

Ikkunsidrat :

Illi l-eccezzjonijiet ipprezentati mill-konvenuti kienu fis-sens illi huma kienu qeghdin fi trattattivi mas-socjeta’ attrici sabiex jippruvaw jittransigu l-kawza. Ma dana kollu irrizulta mill-atti tal-kawza illi t-transazzjoni ma sehhitx.

Illi l-konvenuta Elizabeth Charles, fir-risposta guramentata taghha, eccepiet illi il-familja taghha tghabbit mill-Bank b’imghaxijiet eccessivi u mhux permessi mil-ligi. Eccepiet illi l-offerta tas-socjeta attrici kienet ta’ disa u ghoxrin elf u mitt lira Maltin (Lm29,100) u ghal dan l-ammont giet liberata il-proprjeta taghhom favur il-bank attur b’mod arbitrarju u selettiv peress illi dan l-ammont huwa ferm inferjuri ghal dak reali. Hija eccepiet illi ma kien hemm l-ebda mezz effettiv biex jigi kkontestat tempestivament il-mod kif proprjeta tal-familja taghha, li giet stmata mill-Perit Arkitett nominat mill-Qorti fis-somma ta’ LM105,000, kienet qed ittehditilhom ghall-prezz ta’ LM29,100.

Illi il-konvenuta eccepiet illi l-familja taghha kienet ghaddiet minn inkwiet serju peress illi il-missier kien maqbud f'habs il-Pakistan u allegat illi l-bank attur ippressa u ssikka lill-familja taghha ghall-hlas u ghamel pressjoni indebita verbalment fuq ommha illi giet imgeghla ccedi d-drittijiet taghha. Skond hi din il-pressjoni saret minn wiehed mill-ufficjali tal-bank attur.

Illi l-konvenuta eccepiet ukoll illi il-konsegwenzi tal-operat abbuziv tal-bank attur kienu serji hafna u s'issa wasslu ghat-telf tal-proprjeta' tal-familja taghha u eccepiet finalment illi m'huwiex minnu illi hija u l-familja taghha "qeghdin jokkupaw u jiddetjenu abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi" il-fond in kwistjoni peress illi huma ghandhom dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq dan il-fond, illi qatt ma ttiehdilhom. Ghalhekk talbet illi t-talbiet kollha tas-socjeta' attrici jigu michuda mill-Qorti.

Ikkunsidrat :

Illi it-tieni, it-tielet, ir-raba u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuta Elizabeth Charles ma jirrigwardaw bl-ebda mod it-talbiet attrici u ghaldaqstant il-Qorti ma tistax tikkunsidrahom u konsegwentement il-Qorti qeghda tichadhom.

Illi ghal dak illi jirrigwarda is-sitt eccezzjoni tal-konvenuta Elizabeth Charles il-Qorti tara illi effettivament jirrizulta illi is-socjeta' attrici illum il-gurnata hija proprjetarja tal-fond St Rita fi Triq Gwann Zammit, Hal-Safi bl-arja libera taghha.

Illi l-Qorti rat illi din il-proprjeta kienet tappartjeni lill-konjugi Dennis u Concetta Charles. Eventwalment saret is-subbasta u l-bank xtara l-fond in kwistjoni u irregistra dan il-bejgh fl-insinwa fit-13 ta' Frar, 2005.

Illi ghalhekk mhuwiex minnu illi il-konvenuta u il-membri tal-familja taghha ghandhom xi dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-imsemmi fond.

Illi l-Qorti osservat illi l-konvenuti ma ipprezentaw l-ebda kontro-talba u lanqas ma ipprezentaw xi kawza sabiex jiddikjaraw l-imsemmija subbasta nulla u minghajr effett u illi kull ma ghamlu matul dawn il-proceduri kien illi jippruvaw itawwlu kemm jifilhu dawn il-proceduri sabiex is-sentenza tibqa ma tinghatax.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa t-talbiet attrici u ghal dak illi jirrigwarda it-tieni talba attrici, tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-imsemmija proprjeta fi zmien tlett xhur millum. Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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