MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 127/2010

HSBC Bank Malta plc (C-3177)

-vs-

John Debono; Donna Debono; u C & J Debono Limited (C-7096)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-11 ta' Frar 2010 li permezz tiegħu l-Bank attur ippremetta:

L-Oġġett tal-Kawża

1. Din il-kawża qegħda ssir sabiex jiġu annullati żewġ skritturi li bihom is-soċjeta' konvenuta C&J Debono Limited qegħda tippretendi li tat b'titolu ta' kirja lill-konvenuta l-oħra Donna Debono ż-żewġ fondi urbani li huma:

L-appartament numru wieħed u għoxrin (21) ġewwa Dolmen Court, Triq Għawdex (b'aċċess ukoll minn Triq it-Turisti) il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar; u

Il-fond kummerċjali ossija ħanut magħruf bħala Kevin's Takeaway fi Triq ix-Xitwa, Buġibba.

2. Permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Mangion tat-28 t'Ottubru 1998 (Dokument A) il-bank attur kien ta faċilita' bankarja ta' self ta' mitejn elf Lira (Lm200,000) illum erba' mija u ħamsa u sittin elf tmien mija u tmenin Ewro (€465,880) lill-konvenut John Debono u martu Carmela.

3. Fuq l-istess atti s-soċjeta' konvenuta C&J Debono Limited, dehret biex tagħmel tajjeb għall-obbligazzjonijet ta' John u Carmela konjugi Debono u għal dan il-għan ikkostitwit ruħha bħala garanti solidali tal-istess, u għall-istess skop tat a favur il-bank attur ipoteka speċjali fuq il-fond hawn fuq imsemmi, u ċjoe' l-appartament numru wieħed u għoxrin (21) fit-tielet sular *(second floor)* formanti parti minn blokk t'appartamenti magħrufin bħala 'Dolmen Court' mingħajr numru, fi Triq Għawdex il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar.

4. Permezz ta' att pubbliku sussegwenti tad-19 ta' Mejju 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (Dokument B) l-istess soċjeta' konvenuta kienet, fil-vesti ta' garanti solidali kif fuq imsemmi, ukoll ikkostitwit a favur il-bank attur ipoteka speċjali oħra, din id-darba fuq il-fond mingħajr bl-isem 'Kevin's Takeaway', ġewwa Triq ix-Xitwa, Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar.

5. Illi permezz tal-proċeduri tas-subasta numru 161/2006 li nbdew fl-10 ta' Novembru 2006, li kellu jagħmel il-bank attur minħabba inadempjenza tad-debtur prinċipali u tal-garanti sabiex dawn iħallsu lura id-debitu li kellhom mal-istess bank, dawn iż-żewġ fondi nbiegħu, u ġew liberati a favur l-istess bank permezz ta' żewġ noti ta' liberazzjoni, waħda tal-20 ta' Jannar 2009, u l-oħra tat-23 ta' Ġunju 2009 (Dokumenti C u D).

6. Iżda ftit xhur qabel l-ewwel liberazzjoni pero' SENTEJN WARA li nbdew il-proċeduri ta' subasta, il-konvenuta Donna Debono – bint il-konvenut John Debono – fit-2 t'Ottubru 2008 ipprezżentat nota fl-atti tas-subasta, b'żewġ dokumenti (Dokumenti E u F, hawn annessi flimkien ma' kopja tan-nota li permezz tagħha ġew preżentati mmarkata Dokument G) li bihom ippretendiet u għadha tippretendi li din għandha titolu ta' kera mogħti lilha mis-soċjeta' konvenuta fuq iż-żewġ fondi hawn fuq imsemmija. Dokument E huwa allegatament skrittura ta' kirja datata il-5 ta' Lulju 2004, bejn is-soċjeta' konvenuta u l-konvenuta Donna Debono tal-appartament f'Dolmen Court; filwaqt li dokument F huwa allegatament skrittura ta' kirja datata it-12 ta' Settembru 2004, bejn is-soċjeta' konvenuta u l-konvenuta Donna Debono fir-rigward tal-fond Kevin's Takeaway.

7. Illi minħabba dawn l-allegati kirjiet li saru bejn kumpanija tal-konvenut John Debono u bintu l-konvenuta Donna Debono, il-bank attur ma setax jieħu pussess tal-fondi minnu mixtrija *tramite* s-subasta, ħaġa din, li l-bank attur għandhu nteress ovvju u leġittimu li jagħmel, sabiex ikun jista' eventwalment jerġa' jiddisponi minn dawn il-proprjetajiet u jkun jista' jirkupra xi parti mis-somom dovuti lilu mill-konvenuti John Debono u C&J Debono Limited *in solidum* kif fuq spjegat.

8. Illi għall-akbar kjarezza jiġi wkoll mfisser illi l-azzjonisti ta' C&J Debono Limited huma il-konvenuti John u Donna Debono u Joseph Debono (li hu estranju għal din il-kawża) filwaqt illi oriġinarjament id-direttur uniku u segretarju tagħha kien il-konvenut John Debono waqt li minn Jannar 2006 sa Novembru 2009 dawn ir-rwoli kienu fdata lill-konvenuta Donna Debono. Minn Novembru 2009 s'issa dawn reġgħu ġew riassunti mill-konvenut John Debono.

Ir-Raġuni Għat-Talba

9. Illi din it-talba qegħda ssir għaliex għall-motivi hawn isfel elenkati, jidher ċar u manifest illi dawn il-kirjiet huma fażulli u fittizji u saru unikament b'kollużjoni bejn John Debono *proprio et nomine* (bħala rappreżentant tas-

soċjeta’ konvenuta C&J Debono Limited) u bintu Donna Debono għall-ebda skop ieħor ħlief li jiġu elużi d-drittijiet tal-bank attur, u b’hekk huma impunjabbli skond l-Artikolu 1144 tal-Kap.16.

10. Illi qabel xejn fid-dokumenti A u B hemm kondizzjoni mill-iktar ċara li tghid hekk:

“The customers and the surery hereby bind themselves, with the acceptance of the Bank , not to charge in favour of any third party, the property which they have specially hypothecated in favour of the bank, on this or on any other deed, nor to transfer such property in any manner, including by title of lease to any third party without the consent of the Bank.”

11. Tali kunsens la ntalab u lanqas ngħata. Kwindi l-għoti b’kirja ta’ dawn il-fondi huwa ġja milqut bil-qerq u l-malizzja, u ksur premeditat ta’ klawsola kontrattwali da parti ż-żewġ konvenuti John Debono u C&J Debono Limited.

12. Illi huwa evidenti li jeżisti il-qerq rikjest mill-liġi da parti tal-konvenuti kollha. Ibda biex, trattandosi ta’ kuntratti bejn familjari, għandha trieġi l-preżunzjoni illi in-negozju ma jkunx sar *at arms length* u fuq bażi normali kummerċjali. Lanqas wieħed ma jista’ jgħid li Donna Debono kienet estranja, għaliex hija azzjonista u għal tliet snin kienet direttur uniku u segretarju tas-soċjeta’ konvenuta.

13. Jekk wieħed jara il-kuntratt tal-appartament li huwa d-Dokument E jintebaħ illi il-kera hija dik irriżorja (anki għas-sena 2004) ta’ Lm50 fis-sena, u dana mikri *fully furnished*. Il-kirja hija għal ħmistax-il sena, mingħajr l-ebda awment għal dak iż-żmien kollu, u *per di piu’* fl-egħluq tat-terminu, il-kirja hija prorogabbli sena b’sena *ad infinitum* u togħla DARBA BISS wara l-ħmistax-il sena.

14. Minn eżami tad-Dokument F jidher li l-ħanut ‘Kevin’s Takeaway’ ġie mikri għal 12-il sena mingħajr awment versu kera ta’ mitt Lira fis-sena (Lm100).

15. Jekk wieħed jikkonsidra li l-bilanċ a debitu ta' din il-faċilita biss, kif koperta b`dawn il-propjetajiet kien ta' madwar €563,639.11 fis-sena 2004, u ċjoe' fiż-żmien li allegatament saru dawn il-kirjiet allura l-imgħax legali inkors kull sena kien ta' ċirka €36,091.20 u għalhekk tali kirjiet servew biss biex jirrendu l-garanti anqas solventi biex iwettaq l-obbligi tiegħu.

16. Wieħed jista' għalhekk leġittimament jinduna illi dawn huma kundizzjonijiet talment fittizzji li huma ntiżi sabiex kemm-il darba l-proprjeta' taqa' b'subasta għand il-bank, dan ikollu biss dritt għall-kera irriżorja.

17. Iżda hemm indizji ulterjuri li jissorreggu din it-tezi u dawn huma illi:

(i) Fl-ewwel lok, meta il-Perit Valerio Schembri nominat mill-Qorti sabiex jistma' l-fondi in kwistjoni, wettaq l-aċċessi, il-konvenut John Debono kien preżenti għall-aċċess fuq il-ħanut, filwaqt li l-konvenuta Donna Debono kienet preżenti għall-aċċess fuq l-appartament. La wieħed u lanqas l-oħra ma semma' jew semmiet, li xi post minnhom huwa soġġett għal xi kirja. Di fatti mir-rapporti redatti mill-imsemmi perit ma hemm l-ebda riferenza għall-kirjiet u l-valur taż-żewġ fondi jingħata bħala liberi w franki.

(ii) Fit-tieni lok jingħad illi l-imsemmija subasta nbdiet f'Novembru 2006 u l-aċċessi saru f'Mejju 2007. Iżda l-konvenuta Donna Debono stenniet sat-2 t'Ottubru 2008 biex tindika bin-nota msemmija li kellha titolu ta' kera fuq iż-żewġ fondi.

18. Illi dan ġja' jindika illi l-iskritturi kienu ripensament u manifatturati apposta b'skop ta' simulazzjoni u ta' qerq.

19. Iktar minn hekk, sa Ottubru 2007 (ċjoe' tliet snin wara l-allegata kirja) il-karta t'identita' tal-konvenuta Donna Debono u d-dettalji tagħha f'idejn il-bank attur kienu jindikaw illi l-indirizz uffiċjali tagħha ma kienx Dolmen Court, Qawra, iżda "65, Our Lady, Triq Tumas Fenech, Birkirkara." *Per di piu'* uffiċjali tal-bank attur

ċemplu l-appartament fuq it-telefon u marru iktar minn darba. Ħadd qatt ma wieġeb la t-telefon u lanqas il-bieb. L-istess uffiċjali ntebħu wkoll li kien hemm avviż datat it-18 ta' Settembru 2009, imwaħħal mal-bieb tal-appartament illi l-kurrent elettriku kien ġie sospiż minħabba li kien hemm arretrati ta' €11,580.90 mhux imħallsin.

20. Fir-rigward tal-fond 'Kevin's Takeaway', kien jidher ukoll illi sa mill-aċċess miżmum mill-Perit Valerio Schembri li dan il-ħanut kien magħluq u dan għadu magħluq sal-lum.

21. Fir-rigward taż-żewġ fondi lanqas biss sar tentattiv minn Donna Debono li toffri l-kirjiet relattivi lill-bank attur (*nonostante* l-fatt li dawn kien ser jiġu rifjutati għal raġjunijiet ovvji).

22. Illi minn dan kollu jirriżulta illi ż-żewġ skritturi saru bi frodi kontra d-drittijiet tal-bank attur, u ċjoe' b'*consilum fraudis* da parti tas-soċjeta' konvenuta u l-konvenuta Donna Debono bil-kompliċita' tal-konvenut l-ieħor John Debono, u li bl-azzjoni tagħhom qed jikkawżaw preġudizzju lill-bank attur *eventus damni* billi dan ma jistgħax jieħu pussess tal-fondi li xtara, sabiex ikun jista' jiddisponi minnhom liberament, u jiġbor il-kreditu tiegħu.

It-Talbiet

Illi għal dawn il-motivi l-attur jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex din:

1. Tiddikjara għar-raġjunijiet premessi illi l-alleġata kirja tal-fond urban l-appartament numru wieħed u għoxrin (21) ġewwa Dolmen Court, Triq Għawdex (b'aċċess ukoll minn Triq it-Turisti) il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar; u dik tal-fond kummerċjali ossija ħanut magħruf bħala 'Kevin's Takeaway' f'Triq ix-Xitwa, Buġibba saru b'qerq u bi ħsara għad-drittijiet tal-bank attur bħala kreditur ta' John Debono u ta' C&J Debono Limited;

2. Tiddikjara illi għalhekk dawn il-kirjiet m'humiex validi u mhumiex veljanti fil-konfront tal-bank attur;

3. Tiddikjara illi konsegwentement il-konvenuta Donna Debono qegħda tokkupa ż-żewġ fondi hawn imsemmija mingħajr titolu validu fil-liġi; u

4. Tordna lill-istess Donna Debono sabiex tiżgombra mill-ambjenti taż-żewġ fondi msemmija fi żmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti b'dan illi jibqgħu ngunti minn issa stess għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-bank attur u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fis-16 ta' Lulju 2010, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi fil-mertu l-kirjiet illi r-rexxissjoni tagħhom qed tintalab huma validi u veljanti skond il-liġi, in kwantu il-konvenuti John Debono u C& J Debono Ltd ma kkommettew l-ebda qerq u krew *in buona fede*, in effetti il-kirjiet saru fil-5 ta' Lulju 2004 u fit-12 ta' Settembru 2004, u ċjoe' aktar minn sentejn qabel ma nbdew il-proċeduri tas-subasta numru 161/2006 fl-10 ta' Novembru 2006 da parti tas-soċjeta' attriċi sabiex tirkupra l-kreditu lilha dovut u għalhekk ma jissussistux l-elementi tal-*consilium fraudis* u *eventus damni* rikjesti mill-Artikolu 1144 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex din l-azzjoni tirnexxi;

2. Illi *in oltre* fir-rigward tal-konvenuta Donna Debono, jiġi rilevat illi Donna Debono ma tistax tinżamm responsabblu u dana peress illi fiż-żmien illi saru l-kirjiet mertu ta' din il-kawża favuriha, ma kienetx konsapevoli tal-fatt illi John Debono kien debitur tas-soċjeta' attriċi skond kuntratt datat 28 ta' Ottubru 1998, u wisq anqas ma kienet edotta mill-fatt illi fid-19 ta' Mejju 1999, is-soċjeta' C & J Debono Ltd, kienet ikkostitwiet ruħha bħala garanti solidali fil-konfront tad-debitur John Debono bil-proprjetajiet illi llum jinsabu mikrija lilha. Di piu' il-konvenuta tirrileva illi l-ewwel konnessjoni tagħha mal-kumpanija C & J Debono Ltd kienet fil-11 ta' Jannar 2006,

f'liema data l-konvenuta Donna Debono ġiet maħtura bħala direttur minflok il-konvenut John Debono u saret ukoll *shareholder* fl-istess kumpanija. Jirriżulta għaldaqstant illi fiż-żmien tal-kirjiet mertu tal-kawża, il-konvenuta ma kellha l-ebda konnessjoni ma' C & J Debono Ltd u għaldaqstant ma jissussistux it-tlett elementi tal-*consilium fraudis*, *eventus damni* u l-*partecipatio fraudis* fir-rigward tal-konvenuta Donna Debono kif rikjesti mil-liġi *ai termini* tal-Artikolu 1144(2) *stante* illi kirjiet jammontaw għal titolu oneruż, u dana kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

3. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, il-konvenuti jirrilevaw illi meta fl-10 ta' Mejju 2007 kien inżamm l-aċċess fuq iż-żewġ fondi fil-preżenza tal-perit u tar-rappreżentanti tal-bank, kienet effettivament inġabet l-attenzjoni sia mill-konvenut John Debono li kien preżenti f'Kevin's Takeaway, Triq ix-Xitwa, Buġibba, sia mill-konvenuta Donna Debono li kienet preżenti fir-residenza tagħha ġewwa 21, Dolmen Court, Triq Għawdex, Qawra illi ż-żewġ fondi in kwistjoni kienu mikrijin lill-konvenuta Donna Debono, pero' l-perit naqas milli jniżżel dinil-konstatazzjoni fil-verbal tiegħu anness mar-rapport minnu redatt u ppreżentat fil-15 ta' Mejju 2007 u erronjament niżżel illi l-fondi kienu liberi u franki. Tali żball da parti tal-perit m'għandhomx jinżammu responsabbli għalih u jbatu l-ispejjeż tiegħu l-konvenuti;

4. Illi fir-rigward tan-nota tal-konvenuta Donna Debono ppreżentata fl-atti tas-subasta numru 161/2006 li biha l-istess konvenuta nikat illi l-fondi li tagħhom kienet qed tintalab is-subasta kienu mikrijin lilha, hija irrilevanti l-asserzjoni tas-soċjeta' attriċi illi din in-nota saret ftit anqas minn sentejn minn meta nbdiet il-proċedura tas-subasta u dana peress illi n-notifikat ta' l-istess subasta saret ħafna żmien wara l-10 ta' Novembru 2006 u dana *tramite* l-pubblikazzjoni u l-affissjoni fil-Gażżetta tal-Gvern. Hija wkoll irrileanti illi n-nota daħlet biss wara xi xhur minn meta sar l-aċċess fuq il-fondi in kwistjoni;

5. Illi f'dan is-sens li huwa rilevanti pero' huwa illi din in-nota saret fit-2 ta' Ottubru 2008, u ċjoe' qabel ma

sar il-bejgħ bl-irkant u qabel iż-żewġ liberazzjonijiet illi seħħew fl-20 ta' Jannar 2009 u fit-23 ta' Ġunju 2009 favur is-soċjeta' attriċi iżda dan *nonostante* s-soċjeta' attriċi naqset milli teżerċita r-rimedju mogħti lilha bil-liġi taħt l-Artikolu 356(7) tal-Kap, 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi kien jagħtiha d-dritt bħala offerenti illi f'każ illi jirriżulta qabel il-liberazzjoni illi l-proprjeta' immobbli tkun soġġetta għal xi piż, inkluż kirja li ma tkunx ġiet magħduda fil-valutazzjoni tal-perit, bħalma jidher illi seħħ fil-każ odjern, setgħet jew titlob li tirtira l-offerti tagħha jew li l-offerti magħmula minnha jiġu mnaqqsa. Di piu l-istess artikolu kien jagħti d-dritt lis-soċjeta' attriċi li wara l-liberazzjoni, bħala x-xerrejja *animo compensandi* titlob għar-rexxizzjoni tas-subasta, pero' s-soċjeta' attriċi naqset milli teżerċita anke dan it-tieni rimedju. F'dan is-sens allura, il-konvenuti jirrilevaw illi l-azzjoni odjerna tentata mis-soċjeta' attriċi m'hi xejn għajr azzjoni frivola u vessatorja, sempliċiment bl-iskop illi tkeċċi lill-konvenuta Donna Debono mill-fondi mikrijin lilha skond il-liġi, u li hija tokkupa b'titolu validu fil-liġi, liema kirjiet u okkupazzjoni s-soċjeta' attriċi kienet ben konsapevoli tagħhom u aċċettathom meta għamlet l-offerti tagħha u eventwalment meta xtrat il-proprjeta' *animo compensandi* bis-subasta;

6. Illi finalment jiġi rilevat illi l-konvenuta Donna Debono ilha tirrisjedi ġewwa l-appartament 21, Dolmen Court, Triq Għawdex, Qawra minn meta kellha kelha ħmistax-il sena ferm qabel l-iskrittura lokattizji magħmula fl-2004 u għadha tirrisjedi hemmhekk sal-ġurnata tal-lum, kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Huwa irrilevanti illi meta marru jħabbtu xi uffiċjali fuq il-bieb tal-appartament ma fetaħ ħadd, għaliex il-konvenuta Donna Debono m'għandha l-ebda obbligu bil-liġi li tiftaħ il-bieb jew li tirrispondi t-telefon bilfors. Huwa irrilevanti ukoll illi l-indirizz fuq il-karta tal-identita' sa Ottubru 2007 ma kienx fuq l-appartament mertu ta' din il-kawża;

7. Illi l-kera illi hija tħallas, u ċjoe' ta' dik ta' Lm50 fis-sena fir-rigward tal-appartament u dik ta' Lm100 fis-sena fir-rigward tal-ħanut, saret peress illi l-istess konvenuta, u ċjoe' bint il-konvenut John Debono, ma kellha l-ebda mpjieg u ma kellhiex minn fejn tħallas kera

aktar għolja. Il-partijiet ftehmu illi din il-kirja għandha tkun soġġetta għall-kundizzjonijiet imsemmijiet fl-iskritturi u tali ftehim huwa validu u għandu jreġi la darba sar bil-buona volonta u approvazzjoni taż-żewġ partijiet. F'dan is-sens allura huwa erronju l-bank attur meta jiddikjara illi l-kirjiet in kwistjoni huma rispensament u manifatturati apposta bl-iskop ta' simulazzjni u qerq u addirittura magħmula unikametn sabiex jilledu d-drittijiet tiegħu;

8. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permissibli bil-liġi.

Rat il-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti processwali;

Rat ukoll l-atti tas-subasta msemmja fir-rikors li ġew allegati mal-proċess tal-kawża in segwitu għal digriet tal-Qorti mogħti fil-15 ta' Ottubru 2010;

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Frar 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur il-bank attur qed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fl-istess rikors wara li jiġi dikjarat illi l-ftehim allegat bejn il-konvenut, ossija lokazzjoni favur il-konvenuta Donna Debono hija nulla; il-bank allura qed jgħid li l-konvenuta m'għandha ebda titolu biex toqgħod f'dan il-fond.

Illi l-konvenuti qed jikkontestaw dan il-fatt, u li għalhekk Donna Debono għandha titolu validu ta' lokazzjoni.

Illi dwar il-fatti ma tantx hemm wieħed x'jissofferma fit-tul, u huma spjegati tajjeb fir-rikors promotur. Il-Bank *oltre* l-provi dokumentarji u l-istess proċess tas-subasta ppreżenta affidavit ta' ufficjal tal-istess bank, Sandra Camilleri illi wkoll ikkonfermat il-kontenut tar-rikors u esebiet kopja tar-Reġistru Elettorali minn fejn jirriżulta illi

sal-2008 Donna Debono kienet għadha tgħix mal-ġenituri tagħha f'Birkirkara u mhux fil-fond allegatament mikri lilha.

Illi l-Qorti jidhrilha, anke wara li semgħet lill-konvenuti jixhdu, li l-iskritturi in kwistjoni huma biss montaturi biex il-konvenuti jibqgħu jokkupaw il-fondi illegalment. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Chetcuti vs Vassallo Eminyan"** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2009: *"il-Qrati dejjem ħarsu b'suspett lejn suppost kirja mill-ġenituri lil xi ħadd mill-ulied għax ġeneralment dejjem kien hemm mottiv jew ħsieb ieħor wara dik il-kirja."* Fl-istess kawża, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fis-7 ta' Frar 2008 qalet li l-kirja kienet: *"stratagemma tad-debituri biex meta l-post jinbiegħ bl-irkant ġudizzjarju jibqdew bil-kirja favur binthom bħala kenn kontra t-tneħħija tagħhom mill-istess post"* – eżatt bħas-sitwazzjoni ta' din il-kawża. Il-Qorti tinnota wkoll li l-hekk imsejħa kirja saret żmien sew wara d-digriet tal-Qorti li awtorizzat is-subasta. Kif ġja' ngħad il-konvenuti xejn ma kkonvinċew lill-Qorti meta xehdu quddiemha.

Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (deċiża fit-30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *"bla titolu"* espressa f'att ġudizzarju promotur, kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attur.

Illi ma hemmx dubju għalhekk li t-talba attriċi timmerita li tiġi milqugħa.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet kollha attriċi, u għall-fini tar-raba' talba tipprefiġġi terminu ta' xahar.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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