MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 900/2007/1

**HSBC Bank Malta Plc (C3177)**

**v.**

**Carmelo Cassar u martu Carmen Cassar**

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li gie pprezentat fis-27 ta' Awwissu, 2007, li jaqra hekk:
"1. Illi fl-4 ta' Ottubru 2005 giet liberata a favur tar-rikorrrenti, is-segwenti proprjeta` u cioe`:

“Il-villa bil-garaxx kontigwu, it-tnejn bla numru, jisimhom “Villa Cassar”, fi Triq il-Barjola, il-Gudja kif soggetti ghaccens 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 malistess rapport li huma mmarkati dokumenti B1, B2 u B3.

“2. 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.

“3. 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.

“4. Illi jezistu l-elementi kontemplati fl-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta ghal ezenzjoni missmiegh 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.

“Ghaldaqstant, dina l-Onorabbli Qorti qeghda tigi mitluba sabiex, ghar-ragunijiet premessi u bid-dispensa tassmiegh a tenur tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu Tnax (12) tal-Ligijiet ta’ Malta:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati qeghdin jokkupaw u jiddetjenu abbuzivament u minghajr ebda titolu validu filligi, 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.

“2. U tordna ghalhekk, l-izgumbrament tal-intimati mill-istess imsemmija proprjeta` u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilhom minn dina l-Onorabbli Qorti.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-22 ta’ Gunju 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 skont il-ligi.”

Rat ir-risposta tal-konvenuti konjugi Cassar li in forza taghha eccepew illi:
“1. Illi l-procedura tas-subasta numru 21/2004 tal-“Villa Cassar” bil-garaxx kontigwu fi Triq il-Barjola, Gudja, liberata a 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.

“4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

“IL-FATTI:-

“1. Illi l-“Villa Cassar bil-garaxx kontigwu fi Triq il-Barjola, Gudja, hija d-dar matrimonjali u l-unika dar tal-esponenti.

“2. Illi l-imsemmija proprjeta` immobiljari kienet giet liberata ghaf-favur tas-socjeta` rikorrenti fl-4 ta’ Ottubru 2005 b’anqas min-nofs l-istima peritali u l-esponenti Carmen Cassar ma kinitx taf b’dan.

“3. Illi l-esponent Carmelo Cassar qieghed jiehu hsieb biex jirriakkwista mill-gdid l-imsemmija dar matrimonjali.

“4. Illi l-esponent Carmelo Cassar jaf b’dawn il-fatti personalment.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta’ Lulju, 2009, li in forza taghha ddecidiet il-kawza 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-proprjeta` 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.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“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 garagre kontigwu.

“Fid-dawl ta’ dan kollu l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati jimmeritaw li jigu rigettati filwaqt li t-talbiet tal-bank rikorrenti ghandhom jigu akkolti.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti konjugi Cassar li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu sabiex din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla

s-sentenza moghtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti fil-15 ta' Lulju 2009 fil-kawza fl-istess ismijiet premessi, u dan billi tichad it-talbiet tas-socjeta` attrici, u tilqa' l-eccezzjonijiet u l-aggravji tal-esponenti appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta` attrici appellata.

Rat ir-risposta tal-bank attur li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti, filwaqt li tigi konfermata fl-interezza taghha s-sentenza appellata a favur tas-socjeta` appellata;

Semghet lid-difensur tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

Illi f'dan il-kaz jirrizulta li l-bank attur kien kreditur tal-konvenuti Cassar ta' somma flus.  Wara li ottjena titolu ezekuttiv favur tieghu, il-bank ipproceda ghall-bejgh bis-subbasta tal-fond tad-debituri tieghu, liema fond hu maghruf bl-isem ta' "Villa Cassar" fi Triq il-Barjola, Gudja. Il-fond gie liberat a favur l-istess bank u dan bil-prezz ta' Lm100,000, "imhallsa" mill-bank *animo compensandi* kif approvat mill-Qorti.  Wara li saret il-liberazzjoni tal-fond favur il-bank attur, l-istess bank fittex li jiehu l-pussess battal tal-istess fond, izda l-konjugi Cassar, li kienu jirresjedu fil-fond, ma riedux johorgu mill-istess fond; il-bank, allura, ipproceda b'dawn il-proceduri biex jitlob l-izgumbrament taghhom.  Il-konjugi Cassar eccepew li d-dar hija d-dar matrimonjali, u l-unika dar tar-residenza taghhom, u li l-procedura tas-subbasta kienet nulla, peress li kollox sar ad insaputa ta' Carmen Cassar.

L-ewwel Qorti cahdet dawn l-eccezzjonijiet, u ordnat li l-konvenuti konjugi Cassar jivvakaw il-fond fi zmien 3 xhur. Il-konjugi Cassar appellaw mis-sentenza u ressqu l-istess zewg aggravji ghall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

Trattat l-ewwel aggravju dwar in-natura tal-fond in kwistjoni, din il-Qorti ma taqbilx li ghax il-fond huwa d-dar

matrimonjali tal-konjugi Cassar dan jisthoqqlu xi protezzjoni specjali fi proceduri ta' subbasta. Il-ligi ma tforni ebda protezzjoni specjali ghall-fond uzat ghal dan l-iskop, u ghalhekk zgur mhux kompitu ta' din il-Qorti tnissel eccezzjonijiet ghar-regola generali meta dan mhux ipprovdut bil-ligi. Il-konjugi Cassar kienu t-tnejn deheru fuq kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fil-5 ta' Ottubru, 1998 u kkonfermaw is-somma minnhom dovuta. Il-proprjeta` in kwistjoni kienet taghmel tajjeb ghal dan id-dejn, peress li kif inhu maghruf, il-proprjeta` <u>kollha</u> tad-debitur taghmel tajjeb ghad-djun li ghandu l-istess debitur, u kwindi l-bank seta' regolarment jitlob il-bejgh ta' dan il-fond la darba l-konjugi Cassar ma hallsux id-dejn li ghandhom. L-okkupazzjoni li kellhom tad-dar ma jaghtihom ebda titolu x'jivvantaw fil-konfront tas-sid il-gdid tal-fond.

Dan l-aggravju hu ghalhekk michud.

L-appellanti jilmentaw ukoll li l-procedura ta' subbasta kienet nulla peress (i) l-offerta ta' Lm100,000 kienet anqas min-nofs l-istima ta' Lm240,000 u allura l-liberazzjoni saret bi ksur tal-Artikolu 324(b) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) kif kien dak iz-zmien; (ii) is-socjeta` attrici kienet l-unika offerenti meta skont il-ligi kellhom jidhru mill-anqas tlett offerenti; u (iii) l-appellanti Carmen Cassar ma kinitx notifikata bis-subbasta.

Il-Qorti trid tezamina l-kwistjoni fid-dawl ta' kif kienet il-ligi fiz-zmien li saret is-subbasta. Issa, hu veru li l-Artikolu 324 (a) u (b) kienu jipprovdu li l-liberazzjoni ma ssirx meta ma jidhrux mill-anqas tliet offerenti jew meta fl-irkant ta' immobbli l-ebda offerta ma tkun tiskorri n-nofs tal-istima, pero`, l-Artikolu 325 tal-istess Kodici jipprovdi li f'kaz li ssehh xi wahda jew ohra minn dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti ghandha tiffissa gurnata ohra li fiha jissokkta l-irkant, u f'din it-tieni gurnata, il-proprjeta` tinbiegh "b'kull offerta". Dan ifisser li meta l-liberazzjoni ma tkunx tista' ssir fl-ewwel gurnata, tigi ffissata gurnata ohra, jinhargu avvizi ohra, u l-proprjeta` tkun tista' tinbiegh b'kull offerta li ssir, ikun kemm ikun il-prezz offrut. Hekk gara f'dan il-kaz u,

allura, sa hawn, ma saret ebda rregolarita` li taffettwa l-validita` tal-irkant.

Dwar in-notifiki, mill-atti jirrizulta li n-notifiki lill-koppja kienet issir fir-residenza taghhom gewwa l-Gudja. Il-bank ha hsieb li l-konjugi Cassar jigu notifikati individwalment b'kull att tas-subbasta, u Carmelo Cassar kien jaccetta n-notifika tieghu personalment u kien jaccetta wkoll in-notifiki ghan-nom tal-mara. Gieli irceviet l-atti l-mara, Carmen Cassar, li kienet tghaddi l-atti lil zewgha minghajr ma toqghod tifli l-kontenut. B'hekk, ai termini tal-Artikolu 187 tal-imsemmi Kap. 12, in-notifiki saru validament, ghax il-ligi trid li l-atti jigu notifikati lill-persuna lil min ikunu indirizzati personalment jew tithalla f'idejn membru tal-familja. Ma jirrizultax li l-konjugi Cassar kellhom l-inkwiet bejniethom, u l-ligi trid li l-atti jigu notifikati lill-persuna koncernata, u mhux li din ukoll taqra jew tinteressa ruhha fihom. Jekk is-Sinjura Cassar ma saretx taf bis-subbasta, *imputet sibi*, ghax hi giet debitament notifikata bl-atti relattivi.

Din il-Qorti, ghalhekk, ma tara xejn irregolari kif svolgew l-affarijiet li wasslu ghal-liberazzjoni tal-fond in kwistjoni a favur il-bank attur, u tara li dawn il-prezenti proceduri kienu intizi biss biex itawlu bla bzonn is-soluzzjoni tad-debitu li l-konjugi Cassar ghandhom mal-bank attur.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti Carmelo u Carmen Cassar billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' tlett (3) xhur ghall-izgumbrament iffissat mill-ewwel Qorti ghandu jibda jiddekorri millum.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-appellanti konjugi Cassar in solidum, u peress li tqis li dan l-appell kien frivolu u vessatorju, tikkundanna lill-istess appellanti ghall-hlas ta' spejjez doppji skont il-ligi.

**< Sentenza Finali >**

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