Zgumbrament; Art. 176(1)(b) Kap. 12

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 16 ta' Frar, 2018

Numru 4

Rikors Numru 646/07TA

HSBC Bank Malta plc (C3177)

vs

Carmelo u Monica konjugi Sciberras
I.D. 356541 (M) u 221243(M) u b'digriet tas-17 ta' Jannar 2018 l-istess Monica Sciberras giet awtorizzata tassumi l-atti tal-kawza bhala l-uniku eredi ta' Carmelo Sciberras li miet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tas-Socjeta' HSBC Bank Malta plc (C3177) ipprezentat fl-14 ta' Gunju 2007 u mahluf mill-PL Catherine Fenech, li permezz taghha ppremettiet u talbet is-segwenti:-

“1. Illi l-Bank rikorrent huwa proprjetarju tal-proprjetajiet hawn taht indikati in segwitu

a. ghal digriet tas-26 ta’ Frar 2002: il-fond ufficcjalment immarkat bin-numru 11, formanti parti tal-blokk immarkat bin-numru 189, fiq Triq Rudolfu, Sliema, gie liberat a favur il-Bank rikorrenti

b. ghal digriet tal-11 ta’ Mejju 1999: il-fond internament immarkat bin-numru 12, kif konvertit f’garaxx, formanti parti mill-blokk ufficcjalment immarkat bin-numru 189 fi Triq Rudolfu, Sliema, gie liberat a favur il-Bank rikorrenti; u

c. ghal digriet tad-9 ta’ Settembru 2004, l-appartament inernament immarkat bin-numru 6, formanti parti l-blokk ufficcjalment immarkat bin-numru 188, u maghruf bhala Falcon Flats, fi Triq Rudolfu, sliema gie liberat a favur il-Bank rikorrenti.

2. Illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-proprjetajiet sopra indikati minghajr ma ghandhom ebda titolu validu fil-ligi;

3. Illi l-intimati gew mitluba diversi drabi sabiex jirrlaxxjaw il-pussess ta’ l-istess proprjetajiet f’idejn il-Bank rikorrent, izda dawn baqghu inadempjenti;

4. Illi l-elementi kollha rikjesti mil-Ligi a tenur ta’ l-Artikoli 167-170 tal-Kodici tal-Procedura Civili huma sodisfatti, u l-istanti qieghed jannetti ma’ dan l-att affidavit immarkat Dok D, a tenur ta’ l-istess artikoli tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili;

5. Illi l-Bank rikorrent jikkonferma u jiddikjara illi safejn jaf hu l-intimati ma ghandhom l-ebda eccezzjoni li jistghu jaghtu kontra t-talbiet li qed isiru permezz ta’ dan ir-rikors guramentat.

Ghaldaqstant, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Qorti fil-jum u fil-hin li tordna din l-istess Onorabbli Qorti.

2. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba ta’ l-istanti, b’dispenza ghas-smiegh tal-kawza ai termini ta’ l-Artikoli 167-170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fondi:

a. ufficcjalment immarkat bin-numru 11, formanti parti tal-blokk immarkat bin-numru 189, fi Triq Rudolfu, Sliema.

b. internament immarkat bin-numru 12, kif konvertit f'garaxx, formanti parti mill-blokk ufficcjalment immarkat bin-numru 189 fiq Triq Rudolfu, Sliema u

c. l-appartament internament immarkat bin-numru 6, formanti parti l-blokk ufficcjalment immarkat bin-numru 188, u maghruf bhala Falcon Flats, fi Triq Rudolfu, Sliema,

proprjeta` tal-Bank rikorrent, minghajr ma ghandom l-ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement;

4. Tordna lill-istess intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li lilhom jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, huma jizgumbraw mill-fondi fuq imsemmija.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-prezenti, l-Ittra bonarja ta' l-ghoxrin (20) ta' Marzu, elfejn u sebgha (2007) kontra l-intimati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Konvenuti konjugi Sciberras prezentata u mahlufa fit-3 ta' Dicembru 2007 minn Carmelo Sciberras li permezz taghha eccepew is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikors promotur huwa null u bla validita` fil-ligi in kwantu din l-Onorabbli Qorti ma hijiex il-qorti u/jew tribunal kompetenti sabiex tiehu konjizzjoni tat-talbiet tas-socjeta` rikorrenti izda huwa kompetenti il-Bordi li Jirregola l-Kera;

2. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost in kwantu la jirrizulta li giet stabbilita xi morozita` u ma jirrizultax li kien ottenut fil-konfront ta' l-intimati xi dikjarazzjoni ta' morozita` u/jew ix-xoljiment ta' xi relazzjoni guridika bejn il-partijiet u/jew ir-revoka u/jew it-tmiem ta' xi titolu mgawdi mill-intimat, ir-rikors promotur huwa wiehed intempestiv u kwindi irritu u null li bhala konsegwenza ancillari ggib maghha l-inkompetenza ta' din l-Oorabbli Qorti li f'dan l-istadju tiehu konjizzjoni tat-taliet tar-rikorrenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, b'referenza ghat-tielet u r-raba' talba tas-socjeta` rikorrenti in kwantu jirrigwardaw l-proprjetajiet indikati fir-rikors promotur bl-ittri a. u b. f'paragrafu wiehed tar-rikors promotur, l-esponenti ma humiex il-legittimi kontraditturi in kwantu l-istess proprjetajiet ma humiex okkupati minnhom u ghalhekk in kwantu t-talbiet

attrici huma diretti fir-rigward ta' dawn il-proprjetajiet, l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-proprjetajiet gewwa n-numri 11 u 12 formanti parti mill-block immarkat bin-numru 189, fi Triq Rudolfu, Sliema ma humiex okkupati mill-esponenti izda mis-socjetajiet Visa Travel Limited u Visa Import and Export Limited u ghalhekk ai fini ta' integrita` ta' gudizzju u l-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja, dawn is-socjetajiet ghandhom jigu msejha f'dawn il-proceduri;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-appartament internament immarkat bin-numru 6, formanti parti mill-blokk ufficjalment immarkat bin-numru 188 u maghruf bhala Falcon Flats, fiq Triq Rudolfu Sliema, l-istess esponenti jokkupaw dan il-fond taht titolu validu fil-ligi;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-appartament internament immarkat bin-numru 6, formanti parti mill-blokk ufficjalment immarkat bin-numru 188 u maghruf bhala Falzon Flats, fi Triq Rudolfu Sliema oltre ghall-esponenti huwa okkupat minn Michelle Borg Nicolas u uliedha Kurt, Kirsten u Steve u ghalhekk ai fini ta' integrita` ta' gudizzju u l-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja, dawn ghandhom jigu msejha f'dawn il-proceduri;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost in kwantu l-allegat titolu tas-socjeta` attrici huwa allegatament naxxenti minn titolu ezekuttiv tas-socjeta` attrici fil-konfront ta' l-esponenti, fl-ewwel lok trid issir prova ta' tali kreditu u fit-tieni lok dawn il-proceduri huma intempestivi in kwantu is-socjeta` attrici kellha assi ohra li fuqhom setghet tesegwixxi l-kreditu taghha u f'kaz li jirrizulta li s-socjeta` attrici akkwistat il-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proceduri ghal valur ferm inqas mill-valur reali ta' tali proprjetajiet u mill-valuri moghotija mill-istess bank fl-ghoti tal-facilita` bankarja u dan bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' esekuzzjoni taghha stess, hija issa ma tistax tipprocedi ulterjorment ghall-esekuzzjoni ta' kreditu li seta' gie sodisfatt li kieku ma kienx ghall-agir ta' l-istess socjeta` attrici li ppregudika d-drittijiet taghha stess u dan bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-esponenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu

l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat id-digriet ai termini tal-artikolu 807 tal-Kap. 12 li permezz tieghu gew trasfuzi l-atti f'isem l-eredi ta' Carmelo Sciberras li miet fil-mori tal-kawza;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Novembru 2017, fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Il-qafas tal-kawza kif istitwita mill-Bank Attur timmira ghall-izgumbrament tal-Konvenuti minn tlett proprjetajiet appartenenti lill-Bank Attur peress li, skont l-istess, dawn qeghdin jigu okkupati mill-Konvenuti "minghajr ma ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi".

<u>Punti ta' Ligi</u>

2. Mit-termini tar-rikors guramentat huwa facilment desumibbli li l-azzjoni ezercitata mill-Bank Attur hija wahda ghall-izgumbrament tal-Konvenuti permezz tal-procedura stabbilita taht l-artikolu 167(b) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet

ta' Malta. Kif tajjeb insenjat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Dr. Jean-Philippe Chetcuti et vs Maurice Vassallo Eminyan et** moghtija fis-7 ta' Frar 2008,

"*l-kunsiderazzjoni legali ewlenija li din il-Qorti trid tistħarreġ f'dan il-każ hija jekk huwiex minnu li l-imħarrkin qegħdin iżommu f'idejhom il-post "mingħajr ebda titolu". Dan irid isir fil-qafas tal-pretensjoni ta' l-imħarrkin li huma, fil-fatt, qegħdin igawdu l-post b'titolu li jiswa u li għalhekk iwaqqa' l-bażi kollha ta' l-azzjoni attriċi;*

… …

Illi l-ġurisprudenza llum ġeneralment tagħraf u żżomm li għall-eżami dwar jekk persuna li għanda f'idejha post hijiex qegħda żżommu b'titolu li jiswa jew le huma kompetenti l-qrati ta' ġurisdizzjoni ordinarja, li, f'każ bħal dan, ikolhom id-dmir li mhux biss jistabilixxu t-titolu li jkun imma wkoll jekk tali titolu jiswiex (App. Inf. ***10.7.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Michael Caruana vs Emanuel Micallef****). Huwa biss meta l-Qorti ordinarja tistabilixxi titolu bħal dak u f'każ li tali titolu jkun wieħed ta' lokazzjoni, li dik il-qorti titlef is-setgħa ġurisdizzjonali tagħha li tkompli tqis iżjed dwar il-kwestjoni (App. Inf.* ***21.1.1986*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Camilleri noe vs Muscat*** *(Kollez. Vol:* ***LXXVIII.iii.306****). Dan minħabba li l-mertu jista' jidħol fil-kompetenza ta' tribunal mogħti setgħat ġurisdizzjonali speċifiċi bis-saħħa ta' liġi speċjali;*

… …

Għalhekk, fejn attur jitlob dikjarazzjoni li l-parti mħarrka tkun qegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega;

Illi dan ifisser li, f'kawża mibnija fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' titolu, li r-regola hija xorta waħda li l-piż jaqa' fuq min qiegħed jallega n-nuqqas ta' titolu skond ir-regola ġenerali tal-proċedura (Art. 562 tal-Kap 12). Iżda mbagħad hemm xi fatturi li jistgħu jxaqilbu dak il-piż (App. Inf. ***27.6.1953*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Żammit vs Ħili*** *(Kollez. Vol:* ***XXXVII.i.577****). Tqum ukoll il-kwestjoni dwar jekk l-attur jistax ikun mistenni li jipprova fatt negattiv jew nonfatt, u dan skond ir-regola "negativa non sunt probanda";*

*Illi meta jingħad li persuna qegħda żżomm ġid immobbli "bla titolu validu fil-liġi" tali frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum (****App.Inf. 12.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet*** **Camilleri et vs Mifsud et (Kollez. Vol:LXXVIII.iii.306).** *Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li,* ***sa mill-bidu nett tagħha****, ma kienitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu (App. Inf.* ***2.8.1994*** *fil-kawża fl-ismijiet* **Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo** *(mhix pubblikata);*

*Illi f'dan ir-rigward għandu jkun iċċarat li f'azzjoni bħal din, il-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-eżistenza tat-**titolu fil-konfront tal-parti attriċi**. Ma jkun jgħodd xejn għall-parti mħarrka li turi bi prova li hija kienet qegħda żżomm fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika li seta' kellha ma' ħaddieħor. Trid turi li r-relazzjoni ġuridika leġittima kienet bejnha u l-parti attriċi (App. Ċiv. **30.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet **Żammit vs Galea et** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.170**).*"

3. Din il-Qorti thoss li ghandha ticcara aspett partikulari li jaghmlu ghalih dawn is-Sentenzi u cioe`, li bla titolu jfisser okkupazzjoni ta' propjeta' li **sa** mill-bidu nett tagħha, ma kienitx konsentita, jew ghaliex tkun twettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita` tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. B'dawn il-kliem pero' din il-Qorti tifhem, li l-frazi mill-bidu nett m'ghandhiex tinftiehem li tfisser fis-sens litterali taghha biss. Tista' tfisser hekk jew, meta fil-perkors tal-okkupazzjoni b'titolu jispicca dak it-titolu skont il-ligi tal-okkupant.

4. Di fatti, fid-**Decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Philip Agius -vs- Emmanuel Agius tat-30 ta' Mejju 2014** l-insenjament huwa fis-sens li " *bil-frazi 'bla titolu' wieħed ma jridx jifhem dejjem u f'kull każ, okkupazzjoni li mill-bidu nett kienet irregolari, jekk il-konċessjoni oriġinali tispiċċa, kif ġara fil-każ surriferit, l-okkupazzjoni ssir abbużiva u "bla ebda titolu validu fil-liġi". Eżempji oħra fejn dan ġie aċċettat hemm il-każ Vella v Hamed deċiża minn*

din il-Qorti fit-27 ta' Ġunju 2003. F'dik il-kawża il-konvenut kien jokkupa l-fond b'titolu ta' subinkwilinat li k ellu mingħand l-inkwilin; darba li t-titolu tal-inkwilin ġie terminat, il-konvenut safa' "bla titolu" u kellu joħroġ mill-fond. Fil-kawża Pace v Tabone, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fis-16 ta' Settembru 2009, kawżali għalliżgumbrament fuq bażi ta' okkupazzjoni "bla titolu" ġiet aċċettata għal każ ta' inkwilin li baqa' in okkupazzjoni tal-fond wara konġedo – kif qalet il-Qorti, "una volta jiġi aċċertat illi jeżisti dan il-konġedo jikkonsegwi illi l-premessa ta' okkupazzjoni bla titolu preambulari għat-talba tal-iżgumbrament hi sew konċepita mill-attur."

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

5. Jirrizulta car mill-provi prodotti mill-Bank Attur, li t-tlett fondi mertu tal-Kawza, gew liberati a` favur l-istess Bank bis-sahha ta' proceduri ta' bejgh b'irkant gudizzjarju. Dawn il-propjetajiet, li kollha kienu originarjament jappartjenu lill-Konvenut Carmelo sive Charles Sciberras, jikkonsistu fis-segwenti:-

a. Il-fond ufficcjalment immarkat numru 11, formanti parti tal-blokk immarkat bin-numru 189, fi Triq Rudolfu, Sliema li gie liberat a favur il-Bank Attur fid-29 ta' Novembru 2001 (ara att tal-liberazzjoni a` fol 123 u l-iskrizzjoni tal-att tal-liberazzjoni fir-Registru Pubbliku a` fol 6 u 118).

b. Il-fond internament immarkat bin-numru 12, kif konvertit f'garaxx, formanti parti mill-blokk ufficjalment immarkat bin-numru 189 fi Triq Rudolfu, Sliema, li gie liberat a favur il-Bank Attur fil-15 ta' April 1999 (ara l-iskrizzjoni tal-att tal-liberazzjoni fir-Registru Pubbliku a` fol 7 u 67).

c. L-appartament internament immarkat bin-numru 6, formanti parti l-blokk ufficcjalment immarkat bin-numru 188, u maghruf bhala Falcon Flats, fi Triq Rudolfu, Sliema, li gie liberat a favur il-Bank rikorrenti fit-3 ta' Gunju 2004 (ara att tal-liberazzjoni a` fol 164 u l-iskrizzjoni tal-att tal-liberazzjoni fir-Registru Pubbliku a` fol 8 u 160).

6. Il-Konvenuti laqghu ghal din l-azzjoni permezz ta' numru ta' eccezzjonijiet li tnejn minnhom gew irtirati fil-mori permezz tal-verbali datati 6 ta' Ottubru 2009 u 26 ta' Jannar 2010 (ara fol 210 u 212).

7. Permezz tal-bqija tal-eccezzjonijiet hekk sollevati, il-Konvenuti principalment qed isostnu li l-proprjetajiet gewwa n-numri 11 u 12 formanti parti mill-blokk immarkat bin-numru 189, Triq Rudolfu, Sliema ma humiex okkupati minnhom izda mis-socjetajiet Visa Travel Limited u Visa Import and Export Limited. Matul il-prosegwiment il-Konvenuti jishqu li s-socjetá Visa Travel Limited qed tiddetjeni l-fondi msemmija taht titolu ta' kera. Dan ifisser li l-Konvenut bhala Direttur tas-Socjeta` imsemmija kien qieghed ihallas lilu

nnifsu de propio l-ammont tal-kera (ara xhieda tal-Konvenut a` fol 215, ricevuti a` fol 226 u l-Memorandum and Articles of Association tas-Socjeta` Visa Travel Limited a` fol 302).

8. Il-Qorti tinnota izda, li fir-relazzjoni tal-Perit tekniku mahtur sabiex jistma l-fondi fil-proceduri ta' subbasta (a` fol 86-83), ma hemm ebda referenza ghal tali kirja u ma hemm xejn x'jindika li xi hadd mill-Konvenuti seta' kellu xi dritt fuq l-istess fondi. Dak li jirrizulta mill-istess relazzjoni huwa biss, li l-fondi msemmija huma soggetti ghal cens annwu perpetwu ta' tmien liri Maltin (Lm8). Maghdud ma dan jinghad ukoll, li fl-ebda stadju tal-proceduri tas-subbasta ma jirrizulta li l-Konvenuti jew is-Socjetajiet imsemmija opponew il-bejgh tal-fondi msemmija ghaliex kienu okkupati b'titolu ta' kera kif qed ikun vantat (ara Dok CFA a` fol 67, Dok CFB a` fol 118 u Dok CFC a` fol 160). Saru biss zewg rikorsi ghas-sospensjoni tal-proceduri tas-subbasta (a` fol 101 u fol 137). F'ebda wiehed minn dawn ma hemm xi referenza ghal xi kirja.

9. Il-Konvenuti l-anqas ma pprezentaw l-*accounts* tas-Socjeta` Visa Travel Limited minn fejn seta' jirrizulta li s-Socjeta` fil-fatt hallset xi kera ghall-fondi inkwistjoni. Kif tajjeb osserva l-Bank Attur fin-nota tieghu a` fol 245, id-dati tal-ircevuti ta' din il-kirja minn Visa Travel Ltd hekk jirrisalu ghal ben hames snin qabel ma giet formata l-istess Socjeta`. Dan kollu jitfa' dubji serji fuq l-awtenticita` tal-istess ricevuti.

10. Izda l-aktar aspett li fil-fehma tal-Qorti jitfa' dubju fuq il-genwinita` ta' dawn l-ircevuti huwa wiehed legali, u cioe` l-iskop wara kirja tal-fondi nkwistjoni lis-Socjeta` msemmija, meta l-istess Konvenut kien l-azzjonist ewlieni u d-Direttur taghha. F'ebda hin ma taw xi xorta ta' spjegazzjoni kredibbli ta' x'kienet l-utilita` li kienu ser jirrikavaw bil-holqien ta' dawn is-Socjetajiet u din il-kirja.

11. F'dan il-kaz jirrizulta car, li l-kumpanija Visa Travel Limited ma hija xejn hlief *de facto alter ego* tal-Konvenut Carmelo Sciberras. Huwa l-konvinciment ta' din il-Qorti li l-kirja inkwistjoni kienet sotterfugju sabiex il-Konvenut Carmelo Sciberras jeludi l-obbligi li kellu fil-konfront tal-Bank Attur. Ghalkemm Socjeta' b'responsabbilta` limitata tassew ghandha personalita` guridika distinta mis-Socji taghha, din il-Qorti ma hiex propensa li tippermetti li bis-sahha ta' din il-finzjoni legali dak li jkun, b'male fede, jeludi l-obbligi tieghu di fronte ta' terzi. Fir-rejalta', il-konvenut Carmelo Sciberras kien qieghed ihallas lilu nnifsu u dan meta din il-propjeta` dejjem baqghet in effett fil-pussess u kontroll tieghu. Di fatti dawn il-Qrati ghamluha wkoll cara li fejn jirrizulta li jkun hemm agir skorrett li juri mala fede m'ghandux japplika l-principju tas-"separate juridical personality" (ara **Decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Magri vs Aeroflot Russian International Airlines 01/07/2005** u kif ukoll **Sentenza Per imhallef Mark Chetcuti tal-Prim Awla Qorti Civili fl-ismijiet Salvina Bugeja vs Albert Debono tal-10 ta' Lulju**

2014 u ara ukoll **Sentenza moghtija mill-Prim Awla Qorti Civili kif preseduta fil-kawza odjerna fl-ismijiet ta' Grace Bonello pro et -vs- Karl Bonello tad-9 ta' Jannar 2018) .**

12. F'dan il-kuntest huwa wkoll sintomatiku dak li ntqal mill-**Prim Awla, fil-kawza fl-ismijiet E. Enriquez et vs Avukat Dr. A. Farrugia et noe tat-12 ta' Ottubru 1995** fejn intqal li – "fejn jirrizulta agir skorrett li juri *mala fides* (Il-Qorti) ma ghandhiex thalli lil min jahti ghal dan l-agir jiehu vantagg mill-*mala fides* tieghu. Il-ligi taghna hija mibnija fuq il-*bona fides*. L-ebda negozju guridiku ma ghandu mmunita mill-principju *fraus omnia corrumpit*.", liema principju gie wkoll konfermat mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Malta Development Corporation vs Zet Ltd tal-5 ta' Ottubru 2001** (ara ukoll **Sentenza Qorti tal-Appell Superjuri tat-13 ta' April 2007 fl-ismijiet Lombard Bank Malta Plc vs Euripex Ltd et)**. Dan ir-ragunament ma ghandux ghalfejn ma jkunx applikat ghal kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti. Mill-mument li l-propjeta` mertu tal-Kawza saret propjeta` tal-Bank Attur bis-sahha tal-proceduri ta' subbasta fuq imsemmija, il-Konvenuti kienu qeghdin jokkupaw l-istess minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

13. Huwa evidenti ghalhekk li l-Konvenuti holqu titolu apparenti ta' lokazzjoni bl-iskop biex jittentaw jeludu d-dritt tal-Bank Attur li jiehu pussess liberu tal-fondi inkwistjoni. A` propositu tat-titolu li qed ikun ivvantat mill-Konvenuti u in linea ma' dak li diga` intqal fis-Sentenzi sucitati, issir

referenza ghall-insenjament gurisprudenzjali indikat mill-**Qorti tal-Appell fis-Sentenza fl-ismijiet Dr. Jean-Philippe Chetcuti et vs Maurice Vassallo Eminyan tas-27 ta' Gunju 2008**, fejn intqal hekk:

> "[f]*il-kawza "**Cauchi v. Agius**", deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-7 ta' Ottubru, 1994, intqal li meta konvenut jirriklama titolu ta' kera, il-Qorti trid tkun konvinta li l-lokazzjoni tkun maghmula in bona fede u mhux bl-iskop jew anke bil-previzjoni li se jigu danneggjati l-interessi tal-proprjetarju. F'dak il-kaz, fond kien gie moghti b'cens temporanju lis-socjeta` Ghaxaq FC li biex tevita zgumbrament f'gheluq iz-zmien koncess, holqot kumpanija bl-isem ta' Anfield Co.Ltd., u "kriet" il-fond lil din il-kumpanija taghha stess, li kienet "tippermetti" lill-club ta' Ghaxaq FC juza l-fond bil-bona grazzja taghha. Il-Qorti qieset kollox montatura u tentattiv biex il-proprjetarju jigi mcahhad mit-tgawdija tal-fond.*
>
> *Anke f'dan il-kaz, ic-cirkostanzi kollha jindikaw li l-iskrittura ta' kera kienet biss montatura, paraventu, tentattiv biex jimpedixxu lis-sidien milli jiehdu pussess liberu tal-fond kif kellhom id-dritt li jaghmlu (ara wkoll il-kawza "**Refalo v. Pisani**", **deciza mill-Qorti tal-Magistrati ta' Ghawdex (kompetenza superjuri) fis-7 ta' Jannar 2008** fil-kuntest ta' kirja maghmula a favur kumpanija ta' l-istess enfitewta, li tqieset bhala agir ta' "inkwilin li kera l-fond de quo lilu stess", kif fil-fatt sehh ukoll f'din il-kawza bil-kirja in kwistjoni).*"

14. Ghal dak li jirrigwarda l-proprjeta` numru 6 formanti parti mill-blokk ufficjalment immarkat bin-numru 188 u maghruf bhala Falcon Flats, fi Triq Rudolfu Siema, il-Konvenuti sostnew li qed jokkupaw l-istess flimkien ma' binthom Michelle Borg Nicolas u tlett uliedha b'titolu validu fil-ligi. Ma sar ebda eccenn ghat-titolu li qeghdin jivvantaw biex jiggustifikaw l-okkupazzjoni ta' din il-propjeta`. Ghalhekk din il-Qorti ma sabet xejn fuq x'hiex tistrieh in sostenn ta' din l-eccezzjoni.

15. Il-Konvenuti sostnew ukoll li s-socjetajiet Visa Travel Limited u Visa Import and Export Limited kif ukoll binthom u tlett uliedha ghandhom jigu msejha f'dawn il-proceduri (ara r-raba u s-sitt eccezzjoni a` fol 16). Permezz tal-verbal datat 6 ta' Ottubru 2010 (a` fol 324), il-Qorti tat provvediment permezz ta' liema sabet "li m'ghandhiex tilqa' t-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kumpanija msemmija fis-sitt eccezzjoni, ghaliex il-gudizzju huwa shih fir-rigward tal-imsemmija talba."

16. Il-Konvenuti eccepew ulterjorment l-intempestivita` ta' dawn il-proceduri "in kwantu s-socjeta` attrici kellha assi ohra li fuqhom setghet tesegwixxi l-kreditu taghha u f'kaz li jirrizulta li s-socjeta` attrici akkwistat l-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proceduri ghal valur ferm inqas mill-valur reali ta' tali proprjetajiet u mill-valuri moghtija mill-istess bank fl-ghoti tal-facilita` bankarja u dan bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' esekuzzjoni taghha stess" (ara eccezzjoni numru 7 a` fol 17).

17. Il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni m'ghandha l-ebda utilita` ghal kawza odjerna fil-konfront tal-Konvenuti. Il-fatt li s-socjeta` Attrici setghat kellha assi ohra fuqhiex tesegwixxi l-kreditu taghha u l-fatt li setghet akkwistat il-proprjetajiet *de quo* ghal valur ferm inqas mill-valur reali ma jaghtix id-dritt lill-Konvenuti sabiex ikomplu jokkupaw l-fond bla ebda titolu validu fil-ligi. Dawn huma argumenti li setghu tqanqlu quddiem il-Qorti kompetenti fi proceduri ohrajn. Dak li ghandha quddiemha din il-Qorti hija sitwazzjoni, fejn il-Bank Attur huwa propjetarju tal-fondi merti ta' din il-Kawza bis-sahha tal-liberazzjoni tal-proceduri ta' subbasta. Izda anke li kieku l-istadju tal-affarijiet ma kienux lahqu l-maturita` ta' dak li jinsabu fihom llum, artikolu 2074 tal-Kodici Civili jiddisponi b'mod car li *"L-eċċezzjoni tal-benefiċċju tal-eskussjoni ma tistax tingħata kontra l-kreditur li jkollu privileġġ jew ipoteka speċjali fuq l-immobbli jew fuq il-ħwejjeġ mobbli."*

18. Di più, meta lanqas biss jirrizulta li l-procedura tal-bejgh b'subbasta jew il-finali liberazzjoni tal-fondi favur il-Bank Attur kienu milquta minn xi irregolarita` jew difett. Difatti, l-kontestazzjoni tal-proceduri tas-subbasta mill-Konvenuti permezz ta' zewg proceduri stitwiti minnhom ghas-sospensjoni tal-istess (2049/98RCP u 774/99RCP a` fol 248 u 256) ma kellhom ebda ezitu. Ghalhekk dawn iz-zewg proceduri ma pproducew ebda effetti legali li setghu jincidu fuq il-Kawza odjerna.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel zewg talbiet fid-dawl li l-Konvenuti kienu gew ammessi jaghmlu l-eccezzjonijiet taghhom permezz tal-verbal tat-13 ta' Novembru 2007 u kwindi l-kawza imxiet bil-proceduri ordinarji.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-Konvenuti.

Tilqa' t-tielet talba Attrici u konsegwentement tiddikjara li l-Konvenuti qeghdin jokkupaw il-fondi imsemmijin fl-istess talba minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Tilqa' ir-raba' talba Attrici fl-intier taghha u tordna lill-Konvenuti sabiex zmien erbgha (4) xhur mid-data ta' din is-Sentenza jizgumbraw mill-fondi msemmija fit-tielet talba Attrici.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu interament mill-Konvenuti.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur