



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Marzu, 2022.

Numru 19

Rikors numru 355/16/1 FDP

HSBC Bank Malta plc (C-3177)

v.

**Tyre Services Limited (C-6491), Joseph Scicluna (ID 268545 M),
Joseph Scicluna (ID 478171 M), Carmen Scicluna, Matthew
Scicluna u Anne Marie Zammit**

1. Il-kumpanija attriċi appellat mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla li biha ċaħdet it-talbiet kollha tal-attur fosthom li hu s-sid tal-fond 48A u 49A, Old Railway Road, Santa Venera.

2. Il-fatti tal-kawża huma spjegati f'paragrafi 23 sa 35 tas-sentenza appellata. Dawk l-iktar rilevanti għall-appell tal-attriċi huma dawn:

- i. FI-24 ta' Mejju, 2005, ġie nsinwat il-bejgħ bl-irkant li sar favur l-attriċi tal-fond mertu tal-kawża bil-prezz ta' Lm275,000 u li tħallas *animo compensandi*.
- ii. FI-atti tal-bejgħ bl-irkant li l-kreditu tal-attriċi hu fl-ammont ta' Lm607,791 skont kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-nutar C. Mangion tat-23 ta' Mejju, 2001.
- iii. Qabel il-fond kien proprjeta` ta' Tyre Services Limited, debitori tal-attriċi;
- iv. Fis-16 ta' Ġunju, 2006, Anton u Margaret konjuġi Scicluna pprezentaw protest ipotekarju fil-konfront tal-attriċi u ta' Tyre Services Limited, fejn sejh u l-ħlas ta' Lm55,000 mingħand Tyre Services Limited jew ir-rilaxx tal-fond mill-HSBC;
- v. Fit-18 ta' Diċembru, 2006, il-konjuġi Scicluna fetħu kawża (**Anton Scicluna et v. Tyre Services Limited et** – 1120/2006) u talbu dikjarazzjoni li Tyre Services Limited hi debitori tagħhom, u wkoll il-bejgħ tal-fond bl-irkant skont l-Art. 2072 tal-Kodiċi Ċivili. B'sentenza

tas-27 ta' Novembru, 2015, il-Qorti Ċivili, Prim' Awla laqgħet l-eċċezzjoni li l-azzjoni kienet intempestiva għaliex il-protest ġudizzjarju ma kienx notifikat lill-konvenuta Tyre Services Limited.

vi. B'nota preżentata fis-27 ta' Marzu, 2007, fl-atti tas-subbasta numru 136/2004, l-attriċi għamlet referenza għall-Art. 2081 tal-Kodiċi Ċivili u ddikjarat: *"Iċċedi l-proprjeta substandi a tenur tal-artikolu 2071 tal-istess Kodiċi Ċivili"*.

vii. Fl-10 ta' Ġunju, 2015, dik in-nota tal-bank ġiet tranżuntata fl-attitan-nutar Michael Joseph Galea.

viii. Fil-15 ta' Marzu, 2016, l-attriċi ppreżentat rikors u talbet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti sabiex ikunu inibiti milli jikru jew b'mod ieħor jgħaddu l-pussess tal-fond lil ħaddieħor. B'digriet tal-14 ta' April, 2016, il-Qorti laqgħet it-talba.

ix. Fit-3 ta' Mejju, 2016, l-attriċi fetħet il-kawża mertu ta' dan l-appell.

3. Permezz ta' rikors maħluf preżentat fit-3 ta' Mejju, 2018, l-attriċi talbet lill-ewwel Qorti sabiex:

“1. Tiddikjara illi r-rikorrenti HSBC Malta plc huwa l-proprjetarju assolut tal-propjeta' Tyre Services Limited Complex, (48A u 49A) f'Old Railway Road, Santa Venera;

2. U konsegwentement tiddikjara illi l-intimati kollha m'għandhom l-ebda titolu fuq il-propjeta' Tyre Services Limited Complex, (48A u 49A) f'Old Railway Road, Santa Venera.

3. Tordna l-kancellament tal-iskrizzjoni unilaterali numru ħdax il-elf, tlett mija u għoxrin (11,320) tal-10 ta' Gunju 2015 minn Nutar Dottor Michael Joseph Galea.”

4. Il-konvenuti wiegħbu:

“1. Illi preliminarjament id-domandi attriċi in konfront tal-intimati Joseph Scicluna (Snr), Joseph Scicluna (Jnr), Carmen Scicluna, Matthew Scicluna u Anne Marie Scicluna huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qatt ma ppretendew li huma proprjetarji tal-fond imsemmi u għalhekk għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Illi bla preġudizzju għall-premess, il-propjeta' in kwistjoni hija proprjeta' ta' Tyre Services Limited stante illi minkejja l-atti tas-subbasta numru 136/04 HSBC Bank Malta Plc telaq mingħajr ebda riserva l-immobbli in kwistjoni f'idejn Tyre Services Limited stante li r-rikorrent ma għażilx li jħallas id-djun ipotekarji u privileġġjarji kollha kull meta għalaq kull wieħed minnhom, kienet kemm kienet is-somma tagħhom u dan a tenur ta' l-Artikolu 2071 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, dokument HSBC 4 fil-proċess, u ċioe d-djun ta' Anton Scicluna et, Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud, Kummissarju tat-Taxxi Interni u M. Demajo & Co. Ltd. u konsegwentement ġialadarba r-rikorrenti telqu l-fond in kwistjoni bla riserva u m'għadx għandhom pussess tal-propjeta' in kwistjoni, l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

3. Illi konsegwentement ġialadarba l-HSBC Bank Malta Plc telaq il-fond mingħajr riserva, ma jistax jgħid li għadu proprjetarju ta' l-istess fond imma l-propjeta' rivertiet fil-pussess sħiħ tal-intimat Tyre Services Limited.

4. Illi konsegwentement illi jinħtieġ il-kjamat in kawża tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fuq il-Valur Miżjud u l-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex jiġi konfermat u verifikat id-dejn privileġġjat li għad hemm pendenti favur l-istess Kummissarju li qed ifittex kriminalment lill-intimati Joseph Scicluna (Snr) u Joseph Scicluna (Jnr) għall-ħlas tat-taxxi li talvolta huma dovuti lill-istess Kummissarji.

5. Illi r-rikorrent telqu mingħajr ebda riserva l-immobbli f'idejn l-intimat Tyre Services Limited minħabba dawn id-djun ipotekarji kif jirriżulta mid-dokument HSBC 4 datat biex il-kredituri ipotekarji u privileġġjarji jistgħu jithallsu biex b'hekk l-proprjeta' terġa' tingieb għall-bejgħ u jekk jibqa', il-bilanċ jittieħed mill-intimat Tyre Services Limited.

6. Illi mhux minnu illi l-uniku kreditur ipotekarju kien Anton u Margaret Scicluna imma wkoll il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud kif jirriżulta minn notifika li l-istess rikorrent għamel lill-istess Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud u l-Kummissarju tat-Taxxi Interni għall-ħlas tat-taxxi lilhom dovuti u dan kif jirriżulta mid-dokument HSBC 4 fil-proċess.

7. Illi kieku r-rikorrent ma telaqx mingħajr riserva l-proprjeta' in kwistjoni allura forsi jista' jargumenta illi l-pussess u proprjeta' tal-oġġett għadu f'idejh imma għaladarba telaq il-fond mingħajr riserva mill-20 ta' Diċembru 2006 ma jista' qatt jargumenta li l-pussess u l-proprjeta' tal-fond għadu f'idejh għax ikun kontra sens ta' dak li trid il-liġi.

8. Illi r-rikorrenti konsegwentement ma jstax isostni li huwa għandu pussess u proprjeta' tal-fond imsemmi stante li kif diġa' ingħad iċ-ċessjoni u t-tluq ta' dan il-pussess mingħajr riserva f'idejn Tyre Services Limited bħala proprjetarji tal-fond imsemmi sabiex jithallsu d-djun kollha ipotekarji li s-soċjeta' Tyre Services Limited għandha u dan ai termini ta' l-Artikolu 2070 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta trid terġa' tingieb in subbasta mill-kredituri privileġġjati u ipotekarji ta' Tyre Services Limited.

9. Illi kieku l-proprjeta' saret proprjeta' ta' HSBC Bank Malta Plc allura l-proprjeta' ma tkunx tista' terġa' tingieb in subbasta mill-istess kredituri ipotekarji. Biex terġa' tingieb in subbasta mill-kredituri privileġġjati u ipotekarji, l-proprjeta' per forza baqgħet proprjeta' ta' Tyre Services Limited għax kieku għet liberata favur l-HSBC Bank Malta Plc, ma setgħetx terġa' tinbiegħ.

10. Illi jeddijiet reali ta' HSBC Bank Malta Plc li kellu fuq l-immobbli għaladarba ċeda mingħajr riserva l-proprjeta' in kwistjoni tpoġġih f'pożizzjoni illum illi huwa kreditur ipotekarju ta' Tyre Services Limited a tenur tal-Artikolu 2081 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux proprjetarju tal-fond imsemmi kif inhuma kredituri privileġġjati l-Kummissarju tat-Taxxi fuq il-Valur Miżjud u l-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

11. Illi l-konsegwenza tat-tluq mingħajr ebda riserva tal-fond imsemmi tagħmlu kreditur ipotekarju u mhux proprjetarju tal-fond imsemmi tant li għaladarba telaq il-fond, għandu jedd idur kontra d-debitur prinċipali għall-evizzjoni li kien bagħta ai termini tal-Artikolu 2083 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan sia jekk ikun ħallas id-dejn u sia jekk ikun telaq il-fond u/jew gie spossessat minnu.

12. Illi Tyre Services Limited dejjem kellhom iċ-ċavetta tal-istess fond, dejjem baqgħu fil-pussess ta' l-istess u baqgħu jidhlu fl-istess fond tul is-snin.

13. Illi ġialadarba telaq il-fond in kwistjoni mingħajr riserva, jinħtieġ li jrid jerga' jsir bejgħ bl-irkant ġdid li jsir taħt id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 356 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan minkejja li l-azzjoni tal-kredituri tista' tkun preskritta in konfront tat-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-ħaġa immobbli kif jistipula l-Artikolu 356 (6) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan biex daww il-kredituri li talvolta jista' jkollhom l-azzjoni tagħhom preskritta jibqgħu jiggradwaw skond ma kienu qabel il-bejgħ.

14. Illi dan ifisser illi jrid isir bejgħ bl-irkant ġdid biex il-pożizzjoni tal-kredituri kollha tkun salvagwardata u r-rikorrent ma jstax jippretendi li għadu proprjetarju tal-fond in kwistjoni u fil-pussess ta' l-istess fond tant li l-Artikolu 356 (7A) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jikkontempla li t-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-ħaġa immobbli li favur tiegħu tkun ġgiet oriġinarjament illiberata l-proprjeta' li ma tkunx ukoll l-istess persuna li fit-tieni bejgħ ġiet liberata favur tiegħu għandu jifhallas mir-rikavat tat-tieni bejgħ l-ammont tal-flus li jkun ħareġ mal-ispejjeż involuti qabel kull kreditur ieħor; iżda meta t-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-ħaġa immobbli fit-tieni bejgħ bi prezz ogħla, tkun l-istess persuna li favur tagħha tkun ġiet oriġinarjament liberata l-proprjeta' dik it-tielet persuna tkun meħtieġa li tiddeposita fil-Qorti d-differenza fil-prezz biss u mhux il-prezz sħiħ.

15. Illi jfisser ukoll illi ċ-ċessjoni mingħajr riserva tal-immobbli fl-20 ta' Diċembru 2006 timplika li jinħtieġ li jsir bejgħ ġdid fejn il-kredituri kollha l-pożizzjoni ipotekarja tagħhom tibqa' bla mittiefsa fil-gradwatorja li huma kienu jgawdu inkluż dak tar-rikorrent u biex f'każ illi l-bejgħ isir bi prezz ogħla, huma jkunu jistgħu jifhallsu tal-krediti tagħhom, iktar u iktar meta dawn il-krediti huma privileġġjati bħal tal-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud u tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

16. Illi l-Artikolu 2077 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jimplika illi jrid isir bejgħ ġdid u biex ma jsirx dan il-bejgħ, it-terz possessor ikollu l-jedd li jieħu l-fond lura jekk ifhallas id-dejn kollu u l-ispejjeż, ħaġa li huwa għadu ma għamilx stante li d-djun privileġġjati u ipotekarji għadhom pendenti kif jirrizulta mir-riċerki tal-istess soċjeta' u waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

17. Illi r-rikorrenti telaq il-fond mingħajr riserva b'att ipprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, dokument HSBC 4 fil-proċess ai termini ta' l-Artikolu 2078 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u li ġiet insinwata fir-Registru Pubbliku u wara kuntratt dikjaratorju tal-10 ta' Ġunju 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea, dokument HSBC 6.

18. Illi l-att dikjaratorju tal-10 ta' Ġunju 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea la jnaqqas u jzid mid-drittijiet tal-partijiet imma

jistabilixxi dak li l-istess HSBC Bank Malta plc iddikjara fl-atti tas-subbasta numru 136/04 u għalhekk m'għandhiex tiġi kkanċellata ebda iskrizzjoni li temana minn att pubbliku. Huwa transunt ta' dak li ġie dikjarat mill-istess Bank.

19. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom stante illi l-atturi mhumieq proprjetarji tal-fond imsemmi stante li dawn ċedew mingħajr riserva.

5. B'sentenza tas-26 ta' Frar, 2020, l-ewwel Qorti ddeċidiet:

*“**Tiċħad** it-talbiet attriċi kollha kif dedotti, għar-raġunijiet kollha kif fuq deskritti.*

***Spejjeż** tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu, a kariku tas-soċjeta' rikorrenti, inkwantu jirrigwardaw l-ispejjeż tagħha u ta' l-intimati Joseph Scicluna (ID 478171M), Matthew Scicluna u Anne Marie Zammit, lkoll aħwa Scicluna. Spejjeż tas-soċjeta' intimata Tyre Services Limited u Joseph Scicluna (ID 268545M) u Carmen Scicluna għandhom jibqgħu a kariku tagħhom stess u mhux tas-soċjeta' rikorrenti”.*

6. Ir-raġunament tal-ewwel Qorti kien dan:

“52. Il-Qorti tosserva illi l-ħsieb tal-legislatur kien sabiex jagħti soluzzjoni lil min ikun xtara propjeta' permezz ta' subbasta meta huwa jiġi rinfaċċjat minn piżijiet oħra fuq tali propjeta', kemm dawk illi kien jaf dwarhom kif ukoll dawk illi ma kienx jaf dwarhom.

53. Jirriżulta, di fatti, illi skond l-Artikolu 2071 tal-Kap 16, li t-terz pussessur huwa obligat illi jħallas kull dejn ipotekarju illi hemm fuq il-propjeta', “kull meta jagħlaq kull wieħed minnhom, tkun kemm tkun is-somma tagħhom” liema obligu huwa, madanakollu għandu dritt illi jeħles minnu jekk “jitlaq, mingħajr ebda riserva, l-immobbli jew il-ħwejjeg mobbli suġġetti għall-ipoteka.”

54. Jirriżulta li, fil-każ odjern, fl-20 ta' Diċembru 2006, il-bank attur ħeles mill-obbligu tiegħu li jħallas kull privileġġ u/jew ipoteka dovuta meta telaq mingħajr ebda riserva, “l-propjeta substandi a tenur tal-artikolu 2071 ta' l-istess Kodiċi Ċivili.”

55. Il-Qorti tirrileva illi, kif osserva tajjeb in-Nutar Dr John Gambin fit-teżi tiegħu kwotat b'approvazzjoni mill-Qorti fil-każ 422/16 LSO, “the third party who surrendered the immovable may, upon paying the whole debt and the costs, regain possession thereof”, u dana qiegħed jingħad

in vista ta' dak iprovvdut fl-Artikolu 2077 tal-Kap 16, ikkwotat b'approvazzjoni fil-każ 840/2018 LM, illi jgħid:

*“It-tluq tal-fond jew tal-ħwejjeġ mobbli, sakemm ma jsirx il-bejgħ tiegħu, ma jtellifx lit-terz pussessur il-jedd li jieħu l-fond jew il-ħwejjeġ mobbli lura **billi jħallas id-dejn kollu u l-ispejjeż** lanqas jekk il-fond jew il-ħwejjeġ mobbli jkunu ġew mitluqa b'esekuzzjoni ta' sentenza.”*

56. Il-Qorti, f'dana l-istadju, tagħmel referenza ukoll għall-artikolu 2083 tal-Kap, illi jgħid is-segwenti:

“(1) It-terz pussessur li jkun ħallas id-dejn jew telaq il-fond jew li ġie spussessat mill-fond, għandu jedd idur kontra d-debitur prinċipali għall-evizzjoni li jkun bata.

(2) Hu għandu wkoll azzjoni kontra t-terzi pussessuri ta' immobbli oħra suġġetti għall-istess dejn, jekk dawn it-terzi pussessuri l-oħra jkunu akkwistaw l-immobbli tagħhom wara ż-żmien li fi h l-attur ikun akkwista l-immobbli tiegħu”

57. Il-ħsieb tal-leġislatur, hawnhekk, kien sabiex jagħti rimedju lit-terz pussessur għall-konsegwenzi illi huwa bata, u l-liġi tipprovdi tlett xenarji fejn huwa għandu d-dritt illi jdur fuq id-debitur prinċipali, u dawna huma:

- a. F'każ li jkun ħallas id-dejn*
- b. F'każ li jkun telaq il-fond*
- c. F'każ li ġie spussessat mill-fond.*

*58. Dana jfisser illi, f'każ li t-terz pussessur ikun **telaq il-fond**, bħalma ġara fil-każ odjern, huwa għandu dritt illi jdur fuq id-debitur prinċipali, l-intimata soċjeta' Tyre Services Limtied fil-każ odjern, għal xi danni li jkun bata.*

*59. Dana jfisser **ukoll** illi t-terz pussessur illi jkun **telaq il-fond**, ma għandux, a differenza ta' dak pretiż mill-bank attur, dritt illi jieħu lura l-propjeta' awtomatikament mingħajr ma jagħmel xejn, kif tippretendi s-soċjeta' rikorrenti fil-każ odjern.*

60. Sabiex is-soċjeta' rikorrenti tieħu lura l-propjeta' ta' Santa Venera minnha oriġinalment akkwizit fis-subbasta 136/2004 fil-25 ta' Mejju 2005, hija għandha tħallas id-dejn kollu u spejjeż li jinkombu fuq il-propjeta', u sakemm ma tkunx għamlet hekk, it-tluq tal-fond minnha reġistrat fl-20 ta' Diċembru 2006 għandu jitqies bħala ċessjoni ta' kull jedd ta' propjeta' illi l-istess soċjeta' rikorrenti tista' tivvanta fuq il-propjeta' ta' Santa Venera.

Konsiderazzjonijiet finali

61. Il-Qorti tosserva, l-ewwel u qabel kollox, illi kif kienet taf bejn tajjeb is-soċjeta' rikorrenti, l-aħwa Scicluna, ossija Joseph Scicluna (ID

478171M), Matthew Scicluna (ID 499682M) u Anne Marie Zammit ġia Scicluna (ID 53797M) ma kellhom ebda relazzjoni ġuridika la' magħhom u wisq anqas mas-soċjeta' Tyre Services Limited, illi kienet id-debitriċi prinċipali tas-soċjeta' rikorrenti, u għalhekk ma messha qatt approċediet legalment kontra tagħhom.

62. Id-dokument illi abbaži tiegħu s-soċjeta' rikorrenti tipprova tiġġustifika l-involviment ta' l-intimati aħwa Scicluna, ossija dak datat 24 ta' Settembru 2004 (fol 123), ma hija xejn għajr dikjarazzjoni illi ma tagħti ebda titolu lill-aħwa Scicluna, fatt illi ċertament s-soċjeta' rikorrenti kienet ben a konoxxenza.

63. Il-Qorti tosserva illi kien obbligu tas-soċjeta' rikorrenti illi timminimizza l-ispejjeż ġudizzjarji u mhux taċċentwahom bl-introduzzjoni ta' terzi mhux parti mill-kwistjoni originali.

64. In vista ta' dan, il-Qorti tħoss illi l-ispejjeż tal-aħwa Scicluna, ossija Joseph Scicluna (ID 478171M), Matthew Scicluna (ID 499682M) u Anne Marie Zammit ġia Scicluna (ID 53797M), għandhom ikunu a kariku esklussiv tal-Bank attur.

65. Il-Qorti tosserva wkoll illi, tul il-proċeduri odjerni, s-soċjeta' intimata Tyre Services Limited u l-konjuġi Joseph u Carmen Scicluna ressqu provi kompletament irrilevanti għall-proċeduri odjerni, u intiżi biss sabiex jattakkaw lill-bank attur u l-persuni responsabbli tagħha.

66. Il-Qorti tosserva illi l-persistenza ta' dawna l-intimati illi jressqu dawna l-provi inutili għall-proċeduri odjerni wasslu sabiex kawża illi setgħet faċilment tinqata' fi żmien raġjonevoli, tkaxkret għal ffit anqas minn erbgħa snin, fejn filwaqt illi s-soċjeta' rikorrenti għalqet il-provi tagħha wara seduta waħda, l-intimati ħadu aktar minn tlett snin iressqu xhieda irrilevanti.

In vista ta' dan, il-Qorti tħoss illi l-ispejjeż tas-soċjeta' intimata Tyre Services Limited u l-konjuġi intimati Joseph u Carmen Scicluna għandhom jibqgħu a kariku tagħhom esklussivament.

7. B'rikors preżentat fit-13 ta' Marzu, 2020, l-attriċi appellat mis-sentenza bl-aggravji jkunu:

- i. L-ewwel Qorti żbaljat meta kkonkludiet li r-rilaxx ta' proprjeta' jwassal għar-rinunzja definittiva tal-proprjeta'. Ladarba l-kreditur

ipotekarju ma kompliex il-proċeduri kontemplati mil-liġi, il-bank baqa' sid tal-fond.

ii. Il-bank m'għandux jeñel spejjeż ta' Joseph Scicluna, Matthew Scicluna u Anne Marie Zammit Scicluna għaliex kien l-aġir tagħhom li wassal għal bżonn ta' fruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

8. Il-konvenuti wieġbu permezz ta' tveġiba preżentata fl-4 ta' Mejju, 2020. Ipproponew ukoll appell inċidentali għaliex isostnu li l-ispejjeż ta' Joseph Scicluna, Carmen Scicluna u Tyre Services Limited għandhom jitħallsu mill-attriċi ġialadarba huma ħarġu rebbieħa.

Konsiderazzjoni.

L-ewwel aggravju.

9. Fl-aggravju l-attriċi għamlet referenza għall-Artikolu 356 tal-Kap.12 u l-Artikoli 2069 sa 2072 tal-Kodiċi Ċivili. Argumentat li l-kelma 'jitlaq' intużat għaliex il-kreditur ipotekarju jipproċedi b'subbasta ġdida. Hi dik il-proċedura li twassal għat-trasferiment tal-immobbli mingħand it-terz pussessur lill-akkwiredent il-ġdid. Mingħajr dak il-bejgħ bl-irkant m'hemmx att translattiv li bih il-bank jittrasferixxi l-immobbli. Fatt rikonoxxut mill-konvenut Scicluna meta għamel att dikjaratorju li ġie tranżuntat fl-10 ta'

Ġunju, 2015. Fatt li juri li l-konvenuti stess jafu li r-rilaxx tal-immobbli mill-bank ma ġabx miegħu t-trasferiment tal-immobbli. F'dan ir-rigward għamlet ukoll referenza għad-digriet li ngħata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 422/2016, fejn il-Qorti kkonfermat li t-terz pussessur ma jibqax sid meta jinbiegħ l-immobbli.

10. Il-konvenuti jippretendu li l-attriċi m'għadhiex sid tal-fond in kwistjoni, u dan wara n-nota li pprezentat fis-27 ta' Marzu, 2007, (fol. 33) fl-atti tal-bejgħ fl-irkant u li fiha ddikjarat, *"3. Iċċedi l-proprjeta subbastandi a tenur tal-artikolu 2071 tal-istess Kodiċi Ċivili"*. Dikjarazzjoni magħmula qabel is-sentenza li ngħatat fis-27 ta' Novembru, 2015, fil-kawża 1120/2006.

11. L-Art. 2071 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

"It-terz pussessur hu obligat, fil-każ hawn fuq imsemmi, li jitlaq, mingħajr ebda riserva, l-immobbli jew il-ħwejjeġ mobbli suġġetti għall-ipoteka, kemm-il darba ma jagħżilx li jħallas id-djun ipotekarji kollha, kull meta jagħlaq kull wieħed minnhom, tkun kemm tkun is-somma tagħhom".

12. L-attriċi akkwistat il-proprjeta` tal-fond meta ġie liberat favur tagħha fil-bejgħ bl-irkant li sar taħt l-awtorita` tal-Qorti. Bejgħ li r-Regjistratur tal-Qorti ħa ħsieb li jiġi nsinwat fir-Regjstru Pubbliku.

13. Il-ġurista Troplong (*Commentario dei Privilegi e delle Ipoteche*, Tieni Volum) spjega l-Art. 2168 tal-Kodiċi Ċivili Franciż:¹

“Ma che s’intende per rilascio ? S’intende l’abbandono del possesso del fondo fatto dal terzo possessore ai creditori iscritti per sottrarsi alla espropriazione. E dice che e’ un semplice abbandono del possesso, perche’ in fatti il terzo possessore rimane sempre proprietario sino all’aggiudicazione, e puo’ riprendere il fondo pagando i debiti pei quali esso e’ ipotecato, e tutte le spese. Dico, inoltre, che il rilascio s fa ai creditori iscritti; perche’ essi soli possono dimadarlo in forza delle loro ipoteche. Ma vuolsi notare che essi non possono ritenere l’immobile, e che bisogna che lo facciano vendere per aggiudicazione per convertirlo in danaro, e farsi pagare sul prezzo secondo l’ordine delle loro ipoteche”.

14. M’hemmx dubju li r-rilaxx waħdu tal-immobbli mhuwiex biżżejjed u l-kreditur ipotekarju xorta jkollu jipproċedi għall-bejgħ bl-irkant. Fil-fatt skont Art. 356(4) tal-Kap. 12:

“..... Din l-azzjoni tkun ukoll preskritta jekk it-terza persuna li jkollha l-pussess iċċedi l-proprjetà u l-kreditur jonqos milli jibda proċeduri għall-bejgħ fl-irkant fi żmien sitt xhur minn notifika ta’ kopja tan-nota ta’ dik iċ-ċessjoni”.

15. Pothier fit-*Trattato sulle Ipoteche, l’Anticresi ed il-Pegno* kiteb (paġna 108):

“Il rilascio che fa il-possessore non e’ che il rilascio del possesso del fondo, al qual fondo si elegge un curatore, sul quale il creditore lo fa pignorare e vendere mediante decreto; il possessore che ne fa il rilascio ne rimane padrone fino all’aggiudicazione; egli e’ sempre ammissibile a rientrarvi, offrendo di pagare il debito o di obbligarvi alla rendiza se e’ una rendita, ed offrendo di pagare tutte le spese fatte dopo il rilascio”.

¹ “Il terzo possessore e’ tenuto nel caso stesso, o a pagare tutti gl’interessi e capitali esigibili, qualunque sia la somma cui possano ammontare, o a rilasciare, senza alcuna riserva, l’immobile ipotecato”.

16. Il-ġurista Francesco Ricci (*Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile*, Volum X, paġna 436) jistaqsi jekk ir-rilaxx iwassalx għat-trasferiment tal-proprjeta` u l-pussess, u jikkonkludi li m'hemmx trasferiment ta' proprjeta`:

“Consultiamo il testo. L-art. 2019,² dopo avere stabilito il modo in cui eseguire il rilascio, aggiunge che sull'istanza di qualunque degli interessati il-tribunale nominerà un amministratore dell'immobile rilasciato, e contro di esso si faranno o proseguiranno gli atti di vendita secondo le forme stabilite per le spropriazioni; aggiunge inoltre, che il terzo possessore e' custode dell'immobile rilasciato, finche' questo non sia consegnato all'amministratore. Da queste disposizioni si rileva che la proprietà dei beni rilasciati non si trasferisce, per effetto del rilascio, nei creditori, ne tampoco se ne acquista da essi il possesso, perche' il loro titolo resta sempre un titolo di credito non abile a trasferire il dominio o il possesso di uno stabile”.

17. Fil-Kodiċi Ċivili Malti m'hemmx dispożizzjoni li espressament tipprovdi li r-rilaxx tal-immobbli jwassal għat-trasferiment tal-immobbli lura lid-debitur eżekutat. It-trasferiment ta' proprjeta` lanqas mh u favur il-kredituri, għaliex it-titolu tagħhom jibqa' titolu ta' kreditu li waħdu ma jwassalx għat-trasferiment tad-dominju. Lanqas m'hemm dispożizzjoni li jinħatar amministratur biex jjeħu ħsieb l-immobbli.

² “Il rilascio dell'immobile si eseguisce con dichiarazione fatta alla cancelleria del tribunale competente per la subastazione, la quale ne spedisce certificato.

Sull'istanza di qualunque degli interessati il tribunale nominerà un amministratore dell'immobile rilasciato, e contro di esso si faranno o proseguiranno gli atti di vendita secondo le forme stabilite per le spropriazioni.

Il terzo possessore e' custode dell'immobile rilasciato, finche' questo non sia consegnato all'amministratore”.

18. It-terz pussessur jitlaq l-immobbli mhux għall-benefiċċju tad-debitur iżda għall-kredituri li jkollhom privileġġ jew ipoteka speċjali fuq l-immobbli.

Fil-fatt skont Artikolu 2077 tal-Kodiċi Ċivili:

“It-tluq tal-fond jew tal-ħwejjeġ mobbli, sakemm ma jsirx il-bejgħ tiegħu, ma jtellifx lit-terz pussessur il-jedd li jieħu l-fond jew il-ħwejjeġ mobbli lura billi jhallas id-dejn kollu u l-ispejjeż lanqas jekk il-fond jew il-ħwejjeġ mobbli jkunu ġew mitluqa b’esekuzzjoni ta’ sentenza”.

19. Qabel jerga’ jinbiegħ il-fond it-terz pussessur xorta jkun għadu jista’ jieħdu lura jekk iħallas id-dejn kollu. Dispożizzjoni li ssaħħaħ l-argument li sakemm il-fond jinbiegħ, ikun għadu parti mill-ġid tat-terz pussessur.

Madankollu, l-Art. 2081(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:

“Is-servitujiet u l-jeddijiet reali li t-terz pussessur kellu fuq l-immobbli qabel ma ħa pussess tiegħu, jerggħu jibdew iseħħu wara li hu jitlaq l-immobbli jew wara l-liberazzjoni li ssir kontra tiegħu”.

20. Fil-fehma tal-Qorti jekk it-terz pussessur jibqa’ sid tal-fond, is-servitujiet u l-jeddijiet reali ma jerggħux jibdew iseħħu “wara li hu jitlaq l-immobbli”, imma biss “wara l-liberazzjoni li ssir kontra tiegħu”. Sid ta’ fond ma jistax fl-istess ħin ikollu jeddijiet reali jew servitujiet fuq immobbli li hu proprjeta` tiegħu. Mill-istess Art. 2081 hu ċar li meta terz pussessur jitlaq l-immobbli hu ekwivalenti għal-liberazzjoni li ssir kontra tiegħu li jsir fl-irkant. F’dan ir-rigward Luigi Mattiolo (*Elementi di Diritto Giudiziario Civile Italiano*, Volum VI, paġna 290) kiteb:

“Ora, come mai si potrebbe concepire una tale disposizione, se, col rilascio, il terzo non perdesse la proprietà dell’immobile ? Come può verificarsi la esistenza di una servitu’, di un’ipoteca sopra una cosa

propria ? – Si noti inoltre che l'articolo 2017³ prevede due distinte ipotesi – e quella, nella quale la subastazione si sia operata, a mente dell'articolo 2014, contro il terzo possessore, che non pago, ne' rilascio l'immobile. Il legislatore vuole che le servitu' e le ipoteche, e gli altri diritti reali rivivano – dopo il rilascio, nella prima ipotesi – e dopo la vendita, nella seconda. Evidentemente, se il possessore perdesse la proprieta' del fondo, non col rilascio, ma solo per effetto della vendita successiva del fondo rilasciato, il legislatore, per le due ipotesi sopra dette, anziche' fissare un punto diverso di partenza, avrebbe dovuto prescrivere che, in entrambi i casi, i diritti reali, anteriormente acquistati dal terzo possessore, prendessero a rivivere dopo la vendita all'incanto”.

21. Saħansitra skont Art. 2076 tal-Kodiċi Ċivili, sabiex it-terz pussessur jitlaq il-fond ikollu “..... jkun kapaci jittrasferixxi jew ikun gie awtorizzat għaldaqshekk”. Dispożizzjoni li tkompli ssaħħaħ il-fehma tal-Qorti li r-rilaxx iwassal sabiex l-immobbli jerġa' jgħaddi għand id-debitur.

22. Magħmula dawn il-konsiderazzjoni l-Qorti hi tal-fehma li meta t-terz pussessur jitlaq l-immobbli, il-proprjeta` tal-immobbli tirriverti *ex lege* għand id-debitur eżekutat. Dan irrispettivament mill-fatt li l-ligi ma tipprovdix għall-proċedura ta' iskrizzjoni tar-riverżjoni tal-proprjeta` lura lid-debitur.

It-tieni aggravju.

23. Bit-tieni aggravju l-attriċi tilmenta li l-ewwel Qorti kkundannata tħallas l-ispejjeż tal-aħwa Scicluna. Qalet li għalkemm l-aħwa Scicluna

³ “Le servitu', le ipoteche e gli altri diritti reali, che spettavano al terzo possessore sopra l'immobile, rivivono dopo il rilascio da lui fatto o dopo la vendita all'incanto contro di lui seguita, come gli spettavano prima del suo acquisto”.

ma kellhom ebda relazzjoni ġuridika ma' Tyre Services Limited u li d-dikjarazzjoni li saret fl-24 ta' Settembru, 2004, ma tat l-ebda titolu lill-aħwa Scicluna, jibqa' l-fatt li matul is-snin baqgħu jippretendu drittijiet fuq il-proprjeta` u għamlu reklam għall-bejgħ u kiri. Għamlu wkoll dikjarazzjoni malafamanti kontra l-attriċi.

24. Il-Qorti hi tal-fehma li dan l-aggravju ma jistax jirnexxi ġialadarba t-talbiet kollha tal-attriċi ġew miċhuda. Għalhekk ma tqisux iktar.

Appell incidental.

25. L-ilment tal-konvenuti Joseph Scicluna, Carmen Scicluna u Tyre Services Limited hu li l-ewwel Qorti ordnat li għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom, għalkemm ċaħdet it-talbiet kollha tal-attriċi.

26. Fis-sentenza appellata jintqal li dawk it-tliet konvenuti "65..... *ressqu provi kompletament irrilevanti għall-proċeduri odjerni, u intiżi biss sabiex jattakkaw lill-bank attur u l-persuni responsabbli*". Skont l-Art. 223(1) tal-Kap.12, it-tellief għandu jħallas l-ispejjeż. Madankollu sub-inċiż (3) tal-istess artikolu jipprovdi:

"Fil-każijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti għandha tbat i-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefaf'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra".

27. L-ewwel Qorti tat ir-raġuni għalfejn ikkundannat lill-tlieta mill-konvenuti sabiex iħallsu l-ispejjeż tagħhom. Fil-fehma ta' din il-Qorti, jekk

dawk it-tliet konvenuti kienu qegħdin iressqu provi li fil-fehma tagħha ma kinux rilevanti għall-kwistjoni, l-ewwel Qorti kellha l-awtorita` li twaqqafhom u fl-istess ħin tagħti l-ordnijiet li kien hemm bżonn. Kien fis-seduta tat-8 ta' Novembru, 2016, li l-attriċi ddikjarat li ma kellhiex iktar provi xi tressaq. Imbagħad fis-seduta tal-20 ta' Ġunju, 2018, il-konvenuti, ħlief għall-konvenuta Anne Marie Zammit, iddikjaraw li ma kellhomx iktar provi. Matul dak il-perjodu nstemgħu provi tal-konvenuti kollha. Is-seduti li saru għall-provi tal-konvenuti kienu 18 ta' Jannar, 2017, 25 ta' April, 2017, 24 ta' Mejju, 2017, 5 ta' Ottubru, 2017, 23 ta' Novembru, 2017, 6 ta' Frar, 2018, 21 ta' Marzu, 2018, 17 ta' Mejju, 2018 u 20 ta' Ġunju, 2018. Ma jirriżultax li matul dak il-perjodu l-Qorti tat xi ordni minħabba t-tip ta' provi li kienu qegħdin iressqu l-konvenuti. Lanqas ma jidher li kien hemm ħela ta' żmien biex jitressqu l-provi, u f'kull każ id-differimenti jingħataw mill-Qorti. Hu veru li f'dan il-każ il-kwistjoni kienet waħda ta' natura legali. Pero` jibqa' l-fatt li t-talbiet kollha tal-attriċi kienu miċħuda.

28. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti hi tal-fehma li l-ewwel Qorti kellha tikkundanna lill-attriċi sabiex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż kollha tal-kawża.

Għal dawn il-motivi tiċċad l-appell tal-HSBC Bank Malta plc filwaqt li tilqa' l-appell incidental tal-konvenuti Joseph Scicluna, Carmen Scicluna u Tyre Services Limited u tvarja s-sentenza appellata tas-26 ta' Frar, 2020, fis-sens li l-ispejjeż ta' dawk il-konvenuti għandha wkoll tagħmel tajjeb

App. Ċiv. 355/16/1

għalihom l-attriċi. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel

Qorti. Spejjeż tal-appell u appell inċidentali a karigu tal-attriċi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da