



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 81/2006

**Paul Gauci (ID Nru. 22937M) u martu Mary Gauci nee'  
Pace (ID 374434M)**

**Vs**

**(1)HSBC Bank Malta Plc (C3177)  
(2)Ir-Registratur tal-Qrati Superjuri**

**Il-Qorti**

**Preliminari**

Rat l-**atti tar-rikors** mahluf li permezz tieghu r-rikorrenti ppremettew illi:

1. Illi b'dina l-azzjoni huma jridu jattakkaw il-validita' ta' Subbasta li saret taht l-awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti, u li ggib in-Numru 87/2004 bl-ismijiet HSBC Bank Malta Plc (C 3177) vs Paul u Mary konjugi Gauci, u li spiccat bil-

liberazzjoni favur HSBC Bank Malta Plc tal-Villa ‘*semi-detached*’ jisimha Nru 1, Altair, De Paule Avenue, Attard, propjeta’ ta’ l-esponenti; li pero’ maghha gew liberati partijiet sostanzjali mill-fond adjacenti jismu ‘Altair.’

2. Illi b’hekk il-Bank intimat qed jippretendi li huwa sar propjetarju ta’ l-imsemmija Villa “Altair 1” li maghha – ghal-kemm wiehed jassumi li in *buona fede* qed jassumi li hemm Garage, anness u kontigwu, u bil-kumditajiet l-oħra u kif deskritti fir-Relazzjoni tal-Perit Gudizzjarju David Pace. Id-Deskrizzjoni u Stima Peritali, skond il-ligi hija d-dokument bazi li madwaru tinbena l-bqija tal-procedura ta’ Bejgh in Subbasta ta’ l-Immobbli hemm deskritti.

3. Illi in konsegwenza tas-Subbasta il-Bank kreditur gie akkwista titolu ghad- dar residenzjali ta’ l-esponenti (li saret senjatament ghax l-esponenti kienu fost diversi *garanti solidali* u ipotekarji tas-socjeta’ Carmelo Gauci Limited) - li biha l-istess Bank intimat akkwista l-imsemmi fond Altair 1 f’H’ Attard, animo compensando.

U billi fid-data 26 ta’ Ottubru 2005 dan il-fond (pero’ deskritt hazin ghar-ragunijiet li ser jinghadu) giet liberat definittivament lill-Kredituri intimati mal-hlas minnhom tad-drittijiet u bolli u spejjez relattivi ghal liberazzjoni. Ghalhekk, l-istess Bank intimat ghamel Kawza bil-procedura sommarja taht l-artikolu 167 (b) Kap 12, kontra l-esponenti biex il-Qorti tordna li zgumbrament taghhom minn Altair 1 fejn jinsabu ghax qed jokkupaw l-imsemmi fond bla titolu.

4. Illi l-esponenti f’dik il-kawza fl-ismijiet “HSBC Bank Malta Plc vs Paul Gauci u Mary Gauci mart l-istess Paul Gauci” Citaz. Nru. 1146/05CFS, qed jiddefendu rwiehhom in vista li *inter alia*, il-procedura tas-Subbasta hija difettuza ghax il-fond in mertu hu deskritt b’tali mod li jinkludi fih il-propjeta’ ta’ sidien terzi, u precizament ta’ Nathalie Mc Harg, li tippossiedi in propjeta’ l-fond adjacenti ghal dak rilaxxjat, li ghandu wkoll *amenities* u kumditajiet reali li jinsabu jiccircondaw il-fond in subbasta. Dan il-fond l-iehor hu maghruf bhala semplicement Altair.

5. Illi l-esponenti qeghdin isostnu li l-garage imsemmi fic-citazzjoni, (u dan per konsegwenza tal-mod kif saret id-Deskrizzjoni peritali fis-Subbasta) gie liberata favur il-Bank kreditur irregolarment u illegalment ghax l-imsemmi garage ma jappartenix lil l-esponenti (Id-Debituri fis-Subbasta) u possessuri attwali, anzi lill-imsemmija Nathalie McHarg. Dan ghandu jirrizulta mid-Dokumenti u xhieda li jigu prodotti fit-trattazzjoni. Pero' ghal dak li huma dokument qed issir umli riferenza ghal dawk esibiti illum stess fil-kawza fuq imsemmija (Prim-Awla. Citaz. Nru 1146/05CFS fl-ismijiet HSBC BANK MALTA PLC vs PAUL GAUCI u MARY GAUCI, li titkomplu fit-28 ta' Frar 2006) – u ivi markati DOK. PG 1 (Divizjoni fl-Atti tan-Nutar George Cassar datat 17 ta' Lulju 1980) u PG2 (Bejgh a favur McHarg fl-Atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona tat-12 ta' Gunju 2000) u minn provi ohra li jistghu jingabru okkorrendo. Ghal kull buon fini qed tigi hawn ezibita pjanta taz-zewg fondi markata DOK PG. B'-Att ta' Bejgh tat-12 ta' Gunju 2000 Atti Nutar Alex Sciberras Trigona; dak il-Garage' ghadda interament (mill-poter ta' l-esponenti) a favur Nathalie McHarg fliimkien mal-gnien. Hu hawn rilevat li l-gnien jikkompreni l-art li ddawwar iz-zewg fondi, in parti miksi illum bil-madum, u tikkonsisti fl-entratura ghaz-zewg vilel, il-parkegg u l-bqija tal-gnien u l-'giardina' li jsemmi l-Perit Gudizzjarju fir-Relazzjoni tieghu, li lanqas ma tidhol '*fundus*' biex almenu tesplora sewwa kif u ghaliex huwa qed isejhilhom kumditajiet komuni, meta fil-kuntratt ta' Divizjoni fejn akkwistat Mary Gauci ma jissemma ebda gnien u meta, minn ricerka semplici dwar trasferimenti ta' Mary Gauci, kemm il-Bank Kreditur kif ukoll il-Perit Gudizzjarju kellhom jintebhu li l-Garage, ukoll ma baqax jappartjeni lil-esponenti debituri.

6. Illi skond id-Digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-11 ta' Marzu 2005 fl-Atti tas-Subbasta impunjata, l-BEJGH BL-IRKANT tal-Propjeta' ta' l-esponenti Paul u Mary konjugi Gauci kellu jsir kif sar, fil-21 ta' Gunju 2005 "BHAL MA GIET DESKRITTA mill-A.I.C. David Pace fir-relazzjoni tieghu mahlufa fis-7 ta' Ottubru, 2005." Dan igib mhux biss il-fond in kwistjoni gie rilaxxjat favur il-kredituri – ingustament bil-garage inkluz (kontra l-verita') izda anke b'dawk il-kumditajiet li ssemmeew hawn fuq, li huma tat-

terzi. Dan hu, sfortunatament kollu, zbaljat, u jikkostitwixxi mhux biss ingustizzja izda 1. jipperikola hwejjeg persuni li mhumiex involuti fis-Subbasta, u 2. Jikkaguna dannu wkoll lil l-esponenti li huma issa esposti ghal proceduri gudizzjarji minn naha tat-terz. mhux bizzzejjed qed jiffaccjaw kawza ta' zgumbrament fuq imsemmija.

7. Illi – bla pregudizzju ghal dak diga' espost - - qed jigi rilevat ukoll illi Deskrizzjoni Peritali ta' l-Immobli in mertu tas-Subbasta, lic-cens annwu u perpetwu u li jassoggetta l-Fond "Altair 1" gie iddikjarat li huwa ta' sittax-il lira u hamsa u sittin centezmu (Lm16.65) meta filfatt il-fond hu soggett ghal "SEHMU" biss mic-Cens Annwu u Perpetwu, kif jirrizulta mill-Att ta' Divizjoni Dok PG 1, u mhux kif deskritt. Dan li zball sostanzjali jirrizulta wkoll fir-Rikors Promotor tat-18 ta' Gunju 2004 meta l-Kredituri talbu l-Bejgh in Subbasta 'de quo'. Ghalhekk anke f'dan is-sens il-liberazzjoni li grat a favur tal-Kredituri hija difettuza fis-sostanza taghha u legalment inattendibbli, kif hija c-Cedola 'animo compensandi' u kull ma' segwa l-istess procedura.

8. Fl-ahharnett – bla pregudizzju ghas-suspost' – qed jigi rilevat ukoll illi, minn ezami tad-dokumenti fl-Atti tas-Subbasta jirrizulta li c-CEDOLA Ta' KOMPENSAZZJONI tal-kredituri ezekuttivi, l-intimati HSBC Bank Malta Plc, kif ukoll Ir-RIKORS KONTESTWALI li saru ghal biex ill-Qorti tapprova l-kompensazzjoni maghmula bl-istess Cedola gew prezentati minnhom fir-Registru tal-Qorti tardivament, ghax suppost li dawn kellhom jiddahhlu wara sebat (7) ijiem, u mhux wara gimghatejn minn meta tkun saret is-Subbasta u giet accettata u bhala valida u konklussiva' saret fil-21 ta' Gunju 2005, mentri l-atti hawn imsemmija (Cedola u Rikors kontestwali) gew prezentati fir-Registru ta' dina l-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2005. Dan sar bi ksur ta' l-Art. 337(1) tal-Kap..12. li jirrekjedi li jigi segwit it-terminu tassattiv ta' sebat (7) ijiem skond l-art. 328 ta' l-istess Kap.12. Hu sottomess li dak il-perijodu hu perentorju u '*ad validatem*' fir-rigward tac-cedola ta' Kompensazzjoni. Dan ukoll ghandu jwassal ghan-nullta' tal-bqija tal-procedura, fosthom il-liberazzjoni finali datata 26 ta'

Ottubru 2006. Dan kollu jirrizulta fl-Atti nfishom tas-Subbasta li ghalhom qed issir piena riferenza.

Ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti qed tigi mitluba sabiex – prevja li tezamina c-cirkostanzi kollha tal-kaz, tezamina l-Atti tas-Subbasta u d-dokumenti hawn annesssi u tisma x-xhieda kollha rilevanti,-

1. Tordna li l-bejgh bl-Irkant u l-atti kollha tas-subbasta msemmija Nru. 87/2004, fl-ismijiet HSBC BANK MALTA Plc vs PAUL U MARY KONJUGI GAUCI (ibda mill-Irkant innifsu, l-Att tar-Rilaxx favur l-intimati u l-atti l-ohra kollha relattivi u sussegwenti) ghandhom jitqiesu nulli u minghajr effett skond il-ligi ghax milqutin minn difetti varji “in substantia”, billi jinkludu fihom propjeta’ ta’ terzi persuni estranei ghas-Subbasta, u nuqqasijiet serji ohra fid-deskrizzjoni ta’ drittijiet reali u/jew personali tal-fond mertu tas-Subbasta;

2. Tiddikjara li per konsegwenza il-“liberazzjoni” tas-semi-detached Villa msejha “Altair 1” f’De Paule Avenue, Attard, a favur HSBC Bank Malta Plc hija fi kwalunkwe kaz ukoll nulli u bla ebda effett legali fil-konfront tad-debituri eżekutati u ta’ terzi nteressati. U:

3. Bla pregudizzju fuq espost – (jekk *din il-Qorti tirritjeni li l-proceduri tas-Subbasta li segwew l-ahhar u l-aqwa Offerta ‘animo compensandi’ tal-21 ta’ Gunju, 2005 saru sewwa u tikkunsidrahom xorta wahda legittimi*), tiddikjara li l-intimati kredituri eżekutanti iddekadew ‘*ipso iure*’ mid- dritt u l-effetti ta’ l-offerta’ animo compensandi lilhom ‘olim’ koncessa mill-Onorabbli Qorti u dan minhabba li c-cdola tal-kredituri ‘animo compensandi’ u rikors relattiv u kontestwali tas-sebgha ta’ Lulju, 2005 (biex jithallew joffru ghal fond ‘Altair’ ‘animo compensandi’ gew prezentati tardivament u bi ksur tal- Art. 337(1) u 328tal- Kap. 12, u li issa skadilhom ukoll kull dritt alternattiv li seta kellhom biex jiddepozitaw il-prezz minnhom offert fis-Subbasta fil-21 ta’ Gunju, 2005.

4. Fl-ahhar nett din l-onorabbli qorti hi mitluba :

## Kopja Informali ta' Sentenza

- (I) tillibera lid-debituri. l-esponenti konjugi gauci mill-effetti ta' l-istess subbasta 87/2005, u
- (II) tordna lir-registatur tal-qrati biex (a) ipoggi kopja tas-sentenza fl-atti tas-subbasta u (b) jinnotifika lid-direttur tar-registru pubbliku b'kopja identika sabiex tigi mdahhla fir-Registru Pubbliku u jsiru l-annotamenti mehtiega li jikkancellaw kwalunkwe registrazzjoni li setghet saret sad-data tas-sentenza dwar ir-registrazzjoni ta' l-ahhar offerta accettata u l-konsegwenti liberazzjoni ta' l-immobili a favur l-intimati HSBC bank malta plc..

Bl-ispejjez tas-SUBBASTA imsemmija u dawk tal-prezenti procedura kontra l-Intimati HSBC BANK MALTA Plc li huma ngunti ghas-subizzjoni. Salv kwalunkwe dritt favur tal-Kredituri ipotekarji *si et quantenus*.

**Rat ir-risposta ta' l-intimati HSBC Bank Malta Plc a fol. 13 tal-process fejn esponew:**

### 1. Illi preliminarjament:

(a) Ir-rikors odjern huwa ntempestiv ghaliex kien imissha saret citazzjoni '*ad hoc*' fejn ir-rikorrenti f'dawn il-proceduri setgha talab is-sospensjoni tas-subbasta in kwistjoni '*a tempo vergine*' u mhux f'dan l-istadju ferm wara illi s-subbasta saret finali u semplicement bhala kontrakambju ghac-citazzjoni ta' zgumbrament li hija pendenti fl-ismijiet inversi quddiem dina l-Qorti diversament presjeduta – citaz nru 1146/05FS;

(b) Il-gudizzju m'huwiex integru, ghaliex f'kull kaz, Id-Direttur tar-Registru Pubbliku kellu jkun parti f'dawn il-proceduri flimkien mar-Registratur tal-Qorti u dana ghall-finijiet ta' l-ahhar talba.

1. Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex:

(a) Is-subbasta in kwistjoni m'hijiex nulla, kif allegat, ghalix il-propjeta' li giet mibjugha fis-subbasta kienet koperta (flimkien ma' propjeta' ohra adjacenti) b'ipoteka a favur l-esponent Bank kreditur u fil-fatt l-akkwist tal-Bank tal-fond ta' abitazzjoni u sehmu mill-partijiet komuni jirrizulta pacifiku anki mir-rikors odjern ghalix kien ghadu propjeta' tad-debituri fid-data ta' l-imsemmija subbasta. Ghalhekk, kull kaz, l-izgumbrament minn dina l-parti ghandu jigi ordnat mill-Qorti indipendentement mill-ezitu tal-prezenti proceduri;

(b) Illi jirrizulta mill-provi dokumentarji ezibiti mir-rikorrenti f'dawn il-proceduri fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom fil-kawza fl-ismijiet inversi numru 1146/05FS, "it-terz" indikat mir-rikorrenti m'hi hadd hlief binthom li akkwistat ommha (wahda mir-rikorrenti) u hut ommha fi zmien meta l-istess propjeta' kienet diga' – ghoxrin sena qabel giet assenjata b'att ta' divizjoni lil omm l-istess terz Nathalie McHarg, cioe' Mary Gauci r-rikorrenti u dana oltre ghall-fatt illi l-propjeta' in kwistjoni kienet ukoll kolpita bl-istess ipoteki numerati 5060/2000 u 7471/2001 a favur il-Bank kreditur u ghal liema raguni qieghed jigi kontestwalment prezentat f'din il-Qorti Protest l-potekarju mill-intimati f'dina l-procedura kontra r-rikorrenti u l-imsemmija binthom Nathalie McHarg it-terz possessor;

(c) Lc-cedola "*animo compensandi*" ma gietx ipprezentata tardivament kif allegat stante illi filwaqt illi s-subbasta saret fil-21 ta' Gunju 2005, il-"quindena" skadjet fis-6 ta' Lulju 2005 u c-cedola in kwistjoni giet ipprezentata tempestivament l-ghada s-7 ta' Lulju 2005;

(d) Salv argumenti u sottomissjonijiet ulterjuri li jingiebu fi stadju ulterjuri ta' dawn il-proceduri.

**Rat ir-risposta ta' l-intimat Direttur Qrati Civili u Tribunali** a fol. 15 tal-process fejn ecepixxa:

1. Illi, preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija monka u nulla fil-konfront tad-Direttur, Qrati Civili u Tribunali, stante illi l-azzjoni giet intavolata kontra entita', ossija

Registratur tal-Qorti Superjuri, li ma huwiex aktar ikkontemplat fil-Ligi, u ghalhekk id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, Id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali mexa fuq talba maghmulha mis-socjeta' HSBC Bank (Malta) plc u il-Qorti Civili, Prim Awla, qabddet lill-Arkitett u Inġinier Civili David Pace sabiex jaghmel deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fondi mqieghda ghas-subbasta, strahet fuq ir-relazzjoni tal-espert gudizzjarju l-Perit David Pace, b'mod illi huwa ma ghandux ibati spejjez ghal xi zball illi seta' sar u li fuq l-esponent ma kellu l-ebda kontroll.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti Paul u Mary konjugi Gauci gew notifikati kemm bir-rikors ghall-intavolar ta' proceduri ta' subbasta, liema rikors gie ipprezentat fit-18 ta' Gunju 2004 kif ukoll bid-digriet mahrug fil-11 ta' Marzu 2005 illi biha l-Qorti Civili, Prim Awla ordnat il-bejgh tal-fond "inkluz" il-garaxx kontigwu fil-21 ta' Gunju 2005, liema digriet gie notifikat lilhom fit-28 ta' Marzu 2005, b'mod illi r-rikorrenti kellhom zmien aktar minn sufficjenti sabiex jaghmlu dak kollu necessarju biex iwaqqfu l-proceduri ta' subbasta fl-eventwalita' illi r-rikjesta taghhom hija korretta, bhala rizultat ta' liema fatt, anke jekk dina l-Qorti ssib illi t-talbiet kif maghmulha ghandhom jigu milqugha, id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali ma ghandu jsofri l-ebda spejjez dovuti bhala rizultat ta' zball illi seta' gie rimedjat qabel ma' sehhet is-subbasta;

4. Salv Eccezzjonijiet ohra.

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

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw l-ewwel zewg eccezzjonijiet;

## **KONSIDERAZZJONIJET**



Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati HSBC u fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Direttur Qrati Civili u Tribunali.

Kwantu ghal l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Direttur Qrati Civili u Tribunali (ghalkemm hu mhux hekk gie mharrek) dan qed jirritjeni li l-azzjoni odjerna hija monka u nulla fil-konfront tieghu, stante illi l-azzjoni giet intavolata kontra entita', ossija Registratur tal-Qorti Superjuri, li ma huwiex aktar ikkontemplat fil-Ligi, u ghalhekk id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju. Il-Qorti tirrileva li l-kawza ma saritx kontra Direttur Qrati Civili u Tribunali li mhux parti fil-kawza u anke kieku dak sottomess minnu ma jgibx in-nullita' tat-talba tar-rikorrenti izda se mai tista' ssir talba ghall-korrezzjoni fin-nomenklatura ta' kif illum ghandu jissejjah Registratur tal-Qorti Superjuri.

Fit-tieni eccezzjoni ta' l-intimati HSBC dawn qed jghidu li l-gudizzju m'huwiex integru, ghaliex f'kull kaz, id-Direttur tar-Registru Pubbliku kellu jkun parti f'dawn il-proceduri flimkien mar-Registratur tal-Qorti u dana ghall-finijiet ta' l-ahhar talba. Fl-ahhar talba r-rikorrenti qed jitolbu li f'kaz li jintlaqghu t-talbiet taghhom din il-Qorti ghandha tordna lir-Registatur tal-Qrati biex (a) ipoggi kopja tas-sentenza fl-atti tas-subbasta u (b) jinnotifika lid-Direttur tar-Registru Pubbliku u jsiru l-annotamenti mehtiega li jikkancellaw kwalunkwe registrazzjoni ta' l-ahhar offerta accettata u l-konsegwenti liberazzjoni ta' l-immobili a favur l-intimati HSBC Bank Malta plc. Il-Qorti hi tal-fehma li l-kawza tista' titkompli kif inhi u l-gudizzju jibqa' integru anke minghajr il-presenza tad-Direttur tar-Registru Pubbliku billi l-kompitu tieghu jibqa' biss li jsegwi dak li jigi deciz fuq il-vertenza ta' bejn il-partijiet. Il-presenza tieghu mhiex necessarja ai fini tat-talbiet tar-rikorrenti billi hu mhux parti involuta fil-kwisjtoni li hemm bejn il-partijiet.

Fl-ewwel eccezzjoni l-intimati HSBC qed jghidu li r-rikors odjern huwa ntempestiv ghaliex ir-rikorrenti messhom ghamlu citazzjoni '*ad hoc*' fejn huma f'dawn il-proceduri setghu talbu s-sospensjoni tas-subbasta in kwistjoni '*a tempo vergine*' u mhux f'dan l-istadju ferm wara illi s-

Kopja Informali ta' Sentenza

subasta saret finali u semplicement bhala kontrakambju ghac-citazzjoni ta' zgumbrament li pprezentaw l-intimati.

Hi fehma tal-Qorti li ghalkemm hu veru li r-rikorrenti kellhom l-opportunita' li jikkontestaw il-proceduri tas-subasta jew jitolbu s-sospensjoni taghha, jibqa' l-fatt li skond il-ligi ma hemm xejn li jipprekludi lir-rikorrenti li jikkontestaw permezz ta' proceduri gudizzjarji l-liberazzjoni li saret tal-fondi fuq il-kawzali minnhom proposta f'dina l-kawza.

## **DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Billi tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati HSBC u fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Direttur Qrati Civili u Tribunali l-Qorti tordna lir-rikorrenti biex jirregolaw ruhhom skond din is-sentenza.

Spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----