MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 51/2004

Angelo u Carmen konjugi Montebello.

vs

1. Stratford Company Limited; u
2. HSBC Bank Malta p.l.c. u b'digriet tal-10 ta' Mejju 2004 giet kjamata in kawza s-socjeta' Tal-Franciz Construction Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 23 ta' Jannar 2004 fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Geoffrey Valenzia fejn gie premess:-

Illi in forza ta' kuntratt datat il-hmistax (15) ta' Gunju tas-sena elf disa mija u tmienja u disghin (1998), in atti Nutar

Dottor Joseph Henry Saydon (Dok. "A" hawn unit), liema kuntratt kien gie rez esekuttiv permezz ta' ittra ufficjali datata s-7 ta' Frar 2000 debitament notifikata fit-28 ta' Marzu 2000 (Dok. "B" hawn unit) l-esponenti gew ikkonfermati kredituri tas-socjeta' konvenuta Stratford Company Limited fis-somma ta' tlett mitt elf lira Maltija (Lm300,000) (€698,812.02) *oltre* imghaxijiet tat-tmienja fil-mija (8%) mid-data ta' l-att u li sallum l-istess imghaxijiet jammontaw ghal mija u erba u tletin elf lira Maltija (Lm134,000) (€312,136.04);

Illi l-kreditu fuq imsemmi kien gie kawtelat b'ipoteka specjali numru tmint elef mija u tnejn u hamsin tas-sena elf disa' mija u tmienja u disghajn (8152/1998) (Dok. "C" hawn unit) iskritta fir-Registru Pubbliku fid-dsatax (19) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u tmienja u disghajn (1998) fuq is-segwenti beni u cjoe': 1) il-blokk ta' hamsa u tletin (35) appartament li jgibu n-numru wiehed sa hamsa u tletin (1-35), liema blokk huwa bla numru u jgib l-isem *"The Seven Apartments", Saint George Road*, fil-kontrada ta' Paceville, San Giljan, inkluza l-arja ta' l-istess blokk, liema blokk huwa in parti sovrapost ghal fond li jgib l-isem ta' *Rock Café* gja *Paul's Punch Bowl* u li jikkonfina mill-lvant ma' St. George's Road, minn nofs inhar ma' St. Andrew's Junction, mill-punent ma' beni tal-familja Pace, u mit-tramuntana ma' beni ta' l-eredi ta' Anna Miggiani, liberu u frank; 2) il-fond li hu bla numru, li jgib l-isem *Rock Café* gia *Paul's Punch Bowl, St. George's Road*, fil-kuntrada ta' Paceville, San GIljan, in parti sottopost ghall-beni ta' terzi u konfinanti mix-xlokk ma' Elia Zammit Street, mill-grigal ma' Saint George's Road, mil-lbic ma' beni ta' Paul's Punch Bowl Company Limited; u 3) il-fond li huwa bla numru li jgib l-isem ta' "Tremors Discoteque" u in parti huwa sottopost ghall-beni ta' terzi li kien igib l-isem "Gift Mart", Saint George's Road, fil-kontrada ta' Paceville, San Giljan jew l-aventi kawza taghha, konfinanti ix-xlokk ma' Elia Zammit Street, mill-grigal ma' St. George's Road, kif suggett ghac-cens annwu u perpetwu imsemmi fl-att;

Illi fis-subasta numru tmintax tas-sena elfejn (18/2000) fl-ismijiet "HSBC Bank Malta p.l.c. vs Stratford Company Limited" il-proprjeta' immobiljarja fuq imsemmija giet

liberata "animo compensandi" favur is-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn (29/01/2002) versu l-prezz ta' hames mija u sittin elf lira Maltija (Lm560,000) (€130,449.10), tliet mitt elf lira Maltija (Lm300,000) (€698,812.02), u erba' mitt elf lira Maltija (Lm400,000) (€931,749.36) rispettivament (Dok. "D" hawn unit);

Illi fl-erbgha (4) ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn (2002) is-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c. ipprezentat tlett Cedoli ta' Kompensazzjoni u Rikors ghall-approvazzjoni ta' l-istess Cedoli u wara opposizzjoni li saret minn xi kredituri, din l-Onorabbli Qorti b'digriet taghha tas-sittax (16) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tnejn (16/12/2002) laqghet it-talba tas-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c ghall-approvazzjoni tac-Cedoli ta' Kompensazzjoni b'dan li l-istess socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c kellha tiggarantixxi bil-miktub zmien hmistax-il gurnata (15) li jergghu jiddepozitaw fir-Registru ta' din l-Onorabbli Qorti s-somma ta' hames mija u sittin elf lira Maltija (Lm560,000) (€1,304449.10) bic-Cedola ta' Kompensazzjoni biex tkopri l-pretensjonijiet tal-konkorrenti l-ohra jekk dawn il-pretensjonijiet jirrizultaw fondati f'gudizzju separat (Dok. "E" hawn unit);

Illi fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tnejn (2002) is-socjeta' protestata pprezentata Cedola ta' Depozitu biex tikkonforma ruhha mad-Digriet tas-sittax (16) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tnejn (2002) (Dok. "F" hawn unit) u ddepozitat garanzija bankarija taghha stess ghas-somma ta' hames mija u sittin elf lira Maltija (Lm560,000) (€1304449.10), u liema garanzija bankarija giet zbankata ftit wara (Dok. "G" hawn unit);

Illi s-socjeta' konvenuta Stratford Company Limited ghadha ma hallsitx id-dejn minnha dovut u l-Ipoteka Specjali numru tmint elf mija u tnejn u hamsin tas-sena elf disa mija u tmienja u disghin (8152/1998) ghadha taggrava fuq il-fondi fuq imsemmija li jinsabu fil-pussess tas-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c.

Illi fis-sbatax (17) ta' Settembru tas-sena elfejn u tlieta (2003) l-istanti ipprezentaw protest ipotekarju fil-konfront taz-zewg konvenuti sabiex a terminu ta' l-**artikolu elfejn u wiehed u sebghin (2071) tal-Kapitolu sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta** l-istess socjeta' konvenuta Stratford Company Limited thallas id-debitu fuq imsemmi u lis-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c. biex ihallas il-fuq imsemmi kreditu jew jirrilaxxja l-istess fondi fuq imsemmija liberata favur taghha kif fuq inghad (Dok. "H" hawn unit);

Illi ghalkemm debitament notifikata b'dan il-protest il-konvenuti baqghu ma ghamlu xejn fit-tletin (30) gurnata lilhom koncessi mill-ligi.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m' ghandhiex:-

1. Tordna l-bejgh in subasta fuq imsemmija u cjoe' (1) il-blokk ta' hamsa u tletin (35) appartament li jgibu n-numru wiehed sa hamsa u tletin (1-35), liema blokk hu bla numru u jgib l-isem "The Seven Apartments", Saint George Road, fil-kontrada ta' Paceville, San Giljan, inkluza l-arja ta' l-istess blokk, liema blokk huwa in parti sovrapost ghall-fond li jgib l-isem ta' Rock Café' gja Paul's Punch Bowl u li jikkonfina mill-lvant ma' St. George's Road, minn nofs inhar ma' St. Andrew's Junction, mill-punent ma' beni tal-familja Pace, u mit-tramuntana ma' beni ta' l-eredi ta' Anna Miggiani, liberu u frank; (2) il-fond li hu bla numru, li jgib l-isem Rock Café gia Paul's Punch Bowl, St. George's Road, fil-kuntrada ta' Paceville, San GIljan, in parti sottopost ghall-beni ta' terzi u konfinanti mix-xlokk ma' Elia Zammit Street, mill-grigal ma' Saint George's Road, mil-llibc ma beni ta' Paul's Punch Bowl Company Limited; u (3) il-fond li huwa bla numru li jgib l-isem ta' "Tremors Discoteque" u in parti huwa sottopost ghall-beni ta' terzi li kien igib l-isem "Gift Mart", Saint George's Road, fil-kontrada ta' Paceville, San Giljan jew l-aventi kawza taghha, konfinanti ix-xlokk ma' Elia Zammit Street, mill-grigal ma' St. George's Road, kif suggett ghac-cens annwu u perpetwu imsemmi fl-att, u dan in esekuzzjoni tal-kreditu ta' l-atturi munit b'ipoteka specjali

kif fuq inghad u dan ghat-tenur tal-**artikolu elfejn tnejn u sebghin (2072) tal-Kodici Civili, Kapitolu Sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta**.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tas-sbatax (17) ta' Settembru tas-sena elfejn u tlieta (2003) kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-atturi a fol. 3 u 4 tal-process;

Rat il-lista ta' dokumenti Dok. "A" sa Dok. "H" anness mac-citazzjoni attrici (fol. 5 sa 33).

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti ghas-seduta tat-12 ta' Mejju 2004.

Rat li s-socjeta' konvenuta Stratford Company Limited giet debitament notifikata bl-att tac-citazzjoni u bl-avviz tas-smigh tal-kawza fit-3 ta' Marzu 2004 (fuq wara ta' pagna 68 tal-process) izda l-istess socjeta' la pprezentat eccezzjonijiet u lanqas dehret fil-kawza u ghalhekk baqghet kontumaci.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c. datata 13 ta' Frar 2004 (fol. 39) fejn gie eccepit:-

1. Preliminarjament illi qabel ma giet notifikata bic-citazjoni odjerna (5.02.2004) is-socjeta' esponenti lahqet bieghet il-proprjeta' oggett ta' din l-istanza, u b'hekk is-socjeta' attrici m'ghadhiex terz possessur *di fronte* ghall-azzjoni ipotekarja inkwistjoni. B'danakollu is-socjeta' esponenti xorta wahda ghandha interess li tiddefendi l-kawza minhabba l-garanzija tal-pacifiku pussess li tat lit-terz kompratur.

2. Illi l-azzjoni odjerna hi preskritta minhabba li l-proceduri inbdew ferm wara t-terminu preskritt ta' erba' xhur mid-data ta' l-ittra ufficjali tal-11 ta' Frar 2002 skond l-**artikolu 356 (4) tal-Kap 12.**

3. Illi subordinatament u bla pregudizzju l-azzjoni hi wkoll insostenibbli billi l-azzjoni ipotekarja sperimentali, bhal ma hi din, mhix konsentita lill-kreditur li jkun ha sehem attiv fil-prcediment tal-ewwel subasta. Ser jirrizulta li l-atturi hadu sehem attiv fl-atti tas-subasta 18/2000. Ghalhekk il-process tas-subasta ghandu jigi allegat ma' dawn l-atti.

4. Salvi eccezzjonijiet ohrajn konsentiti mill-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-istess socjeta' a fol. 40 sa 41 tal-process.

Rat il-**kontro-talba tas-socjeta' HSBC Bank Malta plc datata 13 ta' Frar 2004** (fol. 41) fejn ippremettiet: -

Illi qabel ma giet notifikata bic-citazzjoni odjerna, is-socjeta' esponenti kienet lahqet bieghet il-proprjeta' oggett ta' din l-istanza b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlo' ippubblikat fit-23 ta' Jannar 2004 hawn ezebit u markat Dok. "HSBC 1";

Illi s-socjeta' esponenti xorta wahda ghandha interess li tipproteggi it-titolu u l-pussess pacifiku tat-terz kompratur, u tilqalghu l-molestji li dan jista' jgarrab bl-opera ta' l-atturi, minhabba l-garanzija ta' pacifiku pussess li tat lit-terz kompratur, liema garanzija tirrizulta mill-istess kuntratt ezebit u markat Dok. "HSBC 1";

Illi t-titolu li s-socjeta' esponenti ghaddiet lit-terz kompratur jemana mill-atti ta' liberazzjoni in segwitu ghall-atti tas-subasta 18/2000;

Illi l-atturi kienu hadu sehem attiv fil-procedura ta' dik is-subasta;

Illi gie ripetutament ritenut mill-Qrati taghna illi meta kreditur jiehu sehem attiv f'subasta, dan jitlef id-dritt li sussegwentement jesperixxi l-azzjoni sperimentali;

Illi ghalhekk talbu li l-atturi jghidu ghaliex ghar-ragunijiet premessi:-

(1) M’ghandux jigi ddikjarat u deciz minn din il-Qorti li l-atturi ippregudikaw u effettivament tilfu d-dritt li bhala krédituri tas-socjeta’ konvenuta l-ohra Startford Company Limited, issa jew fil-futur jagixxu b’azzjoni ipotekarja sperimentali fuq xi wahda mill-proprjetajiet li kienet giet liberata wara s-subasta 18/2000.

Bl-ispejjez kontra l-atturi rikonvenzjonati li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista ta’ xhieda u l-elenku ta’ dokumenti (Dok. “HSBC 1” sa Dok. “HSBC 5”) (fol. 43 – fol. 67).

Rat l-eccezzjonijiet tal-atturi datata 5 ta’ Marzu 2004 (fol.69) ghall-kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta HSBC Bank Malta plc fejn ecceppew li:-

1. Preliminarjament, il-kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c. hija improponibbli f’kawza fejn ir-rikonvenzjoni hija proposta minn wiehed biss mill-konvenuti;

2. Bla pregudizzju ghall-premess it-talba rikonvenzjonali hija bla ebda fondament legali u fattwali peress illi l-eccipjenti ma ppartecipawx attivament fil-proceduri tas-subasta numru 18/2000 fl-ismijiet “HSBC Bank Malta p.l.c vs Stratford Company Limited” li minhabba f’hekk tilfu d-dritt li jagixxu b’azzjoni ipotekarja sperimentali fuq il-proprjetajiet liberati bl-imsemmija subasta numru 18/2000;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista ta’ xhieda u d-dokumenti annessi mal-istess eccezzjonijiet tal-atturi (fol. 70/71).

Rat in-nota ta’ l-atturi datata 8 ta’ Marzu 2004 li biha pprezentaw l-affidavits taghhom u ta’ Dr. Henry Antoncich (Dok. “AM”; Dok. “CM” u Dok. “HA” (fol. 72 – fol. 90) u d-dokumenti annessi ma’ l-istess affidavits immarkati bhala Dok. “AM1” sa Dok. “AM3” .

Rat ir-rikors tal-atturi datat 17 ta' Frar 2004 (fol. 88) fejn talbu l-kjamata fil-kawza tas-socjeta' Tal-Franciz Construction Limited li gie milqugh b'digriet datat 10 ta' Marzu 2004 (fol. 90).

Rat il-verbali tas-seduti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta mil-Onor. Imhallef Geoffrey Valenzia mit-12 ta' Marzu 2004 sat-23 ta' April 2004 fejn kien hemm astensjoni ta' l-istess Onor. Imahallef Geoffrey Valenzia skond nota ta' astensjoni datata 23 ta' April 2004 (fol. 102).

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' kjamata fil-kawza Tal-Franciz Company Limited datata 25 ta' Marzu 2004 (fol. 96) fejn ecceppew:-

(1) Illi t-talbiet attrici, in kwantu huma diretti kontra l-eccipjenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes u l-esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju *stante* illi l-kawza bhal dik mertu tal-presenti u cioe' azzjoni ipotekarja sperimentali ma tista' qatt ikollha effett fil-konfront tas-socjeta' esponenti li xtrat legittimament minghand il-bank kreditur tas-socjeta' debitrici li, min-naha tieghu, akkwista l-proprjeta' inkwistjoni wara l-proceduri regolari tas-subasta;

2. Subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni attrici hija wkoll insostenibbli billi l-azzjoni attrici mhux possibbli li kreditur li jkun ha sehem fil-proceduri tas-subasta. Infatti ghandu jirrizulta, fil-kors tal-kawza, li l-atturi hadu sehem attiv f'dawn il-proceduri;

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess u *in subsidio*, l-azzjoni hija preskritta minhabba li din inbdiet ferm wara t-terminu preskritt ta' erba' xhur mid-data tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Frar 2002 – kollox skond ma jirrizulta mill-artikolu 356 (4) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista ta’ xhieda u d-dokument esebit (Dok. “BC1”) mal-istess nota ta’ eccezzjonijiet (fol. 97-98)

Rat il-verbali tas-seduti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta mil-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri mill-15 ta’ Gunju 2004, 14 ta’ Dicembru 2004, 22 ta’ Frar 2005; 12 ta’ April 2005; 27 ta’ Mejju 2005; 19 ta’ Ottubru 2005 u 7 ta’ Dicembru 2005.

Rat ix-xhieda ta’ l-P.L. Adrian Borg (fol. 346 u fol. 374) u Dr. Eric Mamo (fol. 359) tal-14 ta’ Dicembru 2004 u 22 ta’ Frar 2005 (fol. 386); ta’ Edward Cassar (fol. 364) datata 14 ta’ Dicembru 2004 u d-Dokument “AB 1” esebit minn Dr. Richard Galea Debono fis-seduta tal-14 ta’ Dicembru 2004 (fol. 106 – 345); ta’ Vincent Attard (fol. 390) u Dr. Vanessa Vella (fol. 400) datati 22 ta’ Frar 2005; ta’ Victoria Zahra (fol. 406) (u Angelo Montebello (fol. 413) moghtija fit-12 ta’ April 2005 u d-dokument minnha esebit bhala Dok. “VZ” (fol.420)); tal-Marixxal Francis Fenech (fol. 596) datata 19 ta’ Ottubru 2005; u ta’ Wayne Chetcuti (fol. 608) tat-8 ta’ Gunju 2006).

Rat in-nota tas-socjeta’ kjamata fil-kawza datata 22 ta’ Frar 2005 li biha pprezentat l-affidavit ta’ Bartolomeo Caruana datat 21 ta’ Frar 2005 (fol. 385).

Rat in-nota tas-socjeta’ konvenuta datata 12 ta’ April 2005 li biha gie esebit bhala Dok. “RGD 1” c-cedoli ta’ kompensazzjoni li saru wara l-atti tas-subasta 18/2000 (fol. 423 – fol. 579).

Rat ir-rikors tas-socjeta’ kjamata fil-kawza “Tal-Franciz Construction Limited” datat 19 ta’ Lulju 2005 fejn talbet li tpprezenta nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri u r-risposti tal-kontro-parti, u d-digriet datat 23 ta’ Settembru 2005 minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn laqa’ t-talba minhabba n-natura perentorja tal-eccezzjoniiet mertu ta’ l-istess rikors.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta’ Tal-Franciz Construction Limited datata 3 ta’ Ottubru 2005 (fol. 586) fejn eccepiet: -

(1) Illi t-talbiet attrici in kwantu diretti kontra s-socjeta' eccippjenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez *stante* li l-istess socjeta' eccipjenti qatt ma giet notifikata bil-protest gudizzjarju tal-atturi ppresentat fir-Registru ta' dawn il-qrati fis-17 ta' Settembru 2003, skond kif kontemplat fl-**artikolu 2072 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta,** liema protest gudizzjarju, *ai termini* tal-**artikolu 356 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, kellu jigi notifikat lis-socjeta' eccippjenti fi zmien sentejn li bdew jghaddu mid-data tal-insinwa tal-att ta' liberazzjoni fir-Registru Pubbliku, liema data hija dik tal-24 ta' Dicembru 2002 skond ma jirrizulta mill-kopja ufficjali tal-insinwa hawn anness u markata bhala Dok. "BC 1".

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista ta' xhieda u d-dokument anness mal-istess nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri (fol. 527).

Rat il-verbal tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta mis-16 ta' Frar 2006 sas-seduta tat-12 ta' Gunju 2007 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghad-29 ta' Novembru 2007.

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta plc datata 21 ta' Awissu 2006 fejn iddikjarat li ma ghandhiex provi izjed.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi datata 5 ta' Frar 2007 (fol. 627) u dik tas-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta plc datata 19 ta' Frar 2007 (fol. 638) u nota tas-socjeta' kjamata fil-kawza datata 30 ta' April 2007 (fol. 647).

Rat ix-xhieda kollha moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-azzjoni attrici hija dik maghrufa bhala *"actio sperimentalis"* fejn l-atturi qed jitolbu l-bejgh in subasta tat-tlett proprejatajiet immobiljari "The Sevens Apartments", 'Rock Café' gia "Paul's Punch Bowl" u "Tremors Discoteque", f'Paceville, San Giljan, li kienu proprjeta' tas-socjeta; konvenuta Stratford Company Limited u fil-proceduri tas-Subasta Numru 18/2000 fl-ismijiet "HSBC Bank Malta p.l.c. vs Stratford Company Limited" gew liberati *"animo compensandi"* favur is-socjeta' "HSBC Bank Malta p.l.c" fid-29 ta' Jannar 2002, u din l-azzjoni attrici qed issir peress li l-atturi jikkontendu li huma kredituri ipotekarji tas-socjeta' konvenuta Stratford Company Limited fis-somma ta' Lm300,000 (€698,812.02) kif jirrizulta mill-kuntratt tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 15 ta' Gunju 1998, u kkawtelat b'ipoteka specjali Numru 8152/1998 iskritta fir-Registru Pubbliku fid-19 ta' Gunju 1998.

Illi min-naha taghha s-socjeta' HSBC Bank Malta p.l.c. pprezentat kontro-talba fejn talbet li peress li l-istess atturi kienu hadu sehem attivi fis-subasta Numru 18/2000 din il-Qorti ghandha tiddikjara li l-atturi ppregudikaw u effettivament tilfu d-dritt li bhala kredituri tas-socjeta' Stratford Company Limited, 0issa jew fil-futur jagixxu b'azzjoni ipotekarja sperimentali fuq xi wahda mill-proprjetajiet li kienet giet liberata wara s-subasta 18/2000

Illi ghal din il-kontro-talba l-atturi ecceppew li din il-kontro-talba hija improponibbli peress li l-istess rikonvenzjoni giet proposta biss minn wiehed mill-konvenuti.

Illi dan il-punt gie trattat u deciz fis-sentenzi fl-ismijiet **"Guillaumier Industries Limited vs Victor Vella et"** (P. A. (RCP) – 4 ta' Dicembru 1998) u **"Nicholas Ellul et vs Mary Cutajar et"** (P.A. (FGC) - 15 ta' Mejju 1998) fejn inghad li mit-test tal-ligi u mis-sentenzi hemm citati ma

jistax jinghad li rikonvenzjoni hija nulla jew hija improponibbli ghaliex ma gietx intavolata miz-zewg konvenuti flimkien izda biss mill-konvenuta *(eadem persona)* u dan ghaliex:-

“Il-Legislatur dan ma jimponiehx u ghalhekk, ghandha tapplika l-massima legali ‘ubi lex valuit dixit’. Verament, m’ hiex haga ragonevoli u wisq anqas sens komun li wiehed jippretendi li, ghaliex wiehed mill-konvenuti ma setghax jipprevalixxi ruhu mir-rikonvenzjoni, kif jidher li kien il-kaz odjern, allura l-konvenut l-iehor ma jistax jintavola l-kontro talbiet f’ ismu biss”.

Illi dak li huwa mportanti huwa li tali konvenuti li pproponew il-kontro-talba jagixxu fl-istess kwalita` li fiha gie mharrek (“**Francesco Chetcuti vs Mary Friggieri**” - A.D. 24 ta’ Mejju 1991). F’dan il-kaz hekk sar u ovvjament fil-kaz odjern tali kontro-talba hija iktar relevanti meta tqis li s-socjeta’ konvenuta l-ohra baqghet kontumaci u dan certament ma ghandux jaffettwa lill-Bank konvenut.

Illi ghalhekk bhala tali anke ghalhekk din l-eccezzjoni ta’ l-atturi ghall-kontro-talba qed tigi michuda.

Illi dwar il-punti l-ohra imressqa fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet ta’ l-atturi dwar il-validita’ tal-kontro-talba dawn bhala tali lanqas tressqu fin-nota ta’ l-eccezzjoni u ghalhekk proprjament lanqas ghandhom jigu kkunsidrati u dan peress li ma hemm l-ebda dubju li tali difiza ghandha tohrog min-nota ta’ eccezzjonijiet jew llum mir-risposta guramentata u dan anke fuq l-iskorta ta’ gurisprudenza konstanti nkluza dik ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-kaz **“Vincent Camilleri vs Gaetana Aquilina”** (A.C. – 16 ta’ Marzu 2004). Fuq l-istess vina jinghad li jekk tali eccezzjonijiet ma jitressqux *in limine litis* dawn ghandhom jigu kkunsidrati bhala li gew rinunzjati **“Fogg Insurances Agencies Limited vs Raymond Azzopardi”** (A.I.C. (PS) – 25 ta’ Marzu 2003).

Illi izda din il-Qorti thoss li fi kwalunkwe kaz l-ebda wahda mil-lamenteli l-ohra hemm indikati fin-nota ta’ osservazzjonijiet fil-kuntest tal-kontro-talba ma jwasslu

ghall-annullament ta' l-istess kontro-talba, u dan peress li jirrizulta li l-istess rikonvenzjoni tal-Bank konvenut tissodisfa l-elementi tal-**artikolu 396 tal-Kap 12.**

Illi fil-fatt il-kontro-talba tista' ssir *ai termini* tal-**artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** f' dawn ic-cirkostanzi:-

(a) "Meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun gejja mill-istess fatt jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun gejja it-talba tal-attur;" jew

(b) "Meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaci l-kreditu mitlub mill-attur, jew b' kull mod iehor igib fix-xejn l-azzjoni ta' l-attur jew li jimpedixxi l-effetti taghha."

Illi fis-sentenzi fl-ismijiet "**Paul u Agnes konjugi Bezzina vs Eagle Beams Limited et**" (Citaz. Numru 881/97/RCP) deciza fl-4 ta' Dicembru 1998, u "**Dr. Vincent Falzon nomine vs Raymond u Salvina Mifsud**" (Citaz. Nru. 2302/97/RCP) deciza fl-1 ta' Gunju 1999 gie riaffermat li tali kontro-talba hija permessa meta hemm:-

(i) *La communanza di origine delle causi e vi e` communanza di origine quando le due domande emanano dallo stesso fatto o dallo stesso contratto o titolu, ovvero*

(ii) *La eliminazione reciproca delle due domande che esiste non solo in caso di pretesa compensazione, ma anche quando le domande dell' attore verebbe a esser <u>in qualche altro modo</u> perente, ovvero benche il vincolo permanga, pure non posse produrre ulteriori effetti.* ("**Neg. Luigi Spiteri Debono vs Neg. Charles Darmanin nomine**" **-** Dec. 24-4-1930 K.A.M).

Illi f'dan il-kaz l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom qed jghidu li l-Bank konvenut setgha gab l-istess effett permezz tad-dikjarazzjoni ndikata fil-kontro-talba permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet u fil-fatt eccezzjoni f'dan is-sens inghatat mill-bank konvenut kontra t-talbiet attrici. Minkejja dan, din il-Qorti thoss li la darba hemm konnessjoni bejn l-azzjoni attrici u l-kontro-talba tal-konvenut, (kif l-atturi fuq

kollox jammettu fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom) kif rikjest mill-ligi, dan ma jista’ jwassal qatt sabiex l-istess kontro-talba tigi ddikjarata nulla – dan apparti li ma hemm xejn fil-ligi li jwaqqaf lill-Bank konvenut milli jitlob dikjarazzjoni fis-sens mitlub, aktar u aktar meta jidher car li l-istess Bank konvenut ghandu interess guridiku f’tali dikjarazzjoni u wkoll fil-konfront tal-partijiet kollha fil-kawza.

Illi dwar il-mertu ta’ l-azzjoni attrici jirrizulta li wahda mill-eccezzjonijiet tal-bank konvenut hija li l-atturi ma jistghux jaghmlu din l-azzjoni u dan peress li huma hadu sehem attiv fl-atti tas-subasta Numru 18/2000.

Illi ghandhu jinghad qabel xejn li ghalkemm din l-azzjoni attrici hija bbazata fuq l-**artikolu 356 tal-Kap 12** li gie introdott bl-**Att XXIV tal-1995**, kull ma ghamel l-istess Att kien biss li l-posizzjoni giet definittivament u statutorjament stabbilita’, tant li kif inghad fis-sentenza **“J. Formosa nomine vs Raymond Agius”** (A.C. – 28 ta’ April 2000) li tali azzjoni kienet tezisti minn qabel l-istess emendi b’dan li l-ligi ma saritx sabiex tirrikonoxxi l-azzjoni li pproponiet is-socjeta’ attrici (ara artikolu 2072 tal-Kap 16) imma biex tipprovdi fid-dettal il-modalitajiet u t-termini li fiha setghet tigi proposta u lil min kienet tikkompeti.

Illi din l-eccezzjoni tal-Bank konvenut hija bbazata fuq il-gurisprudenza nostrali konstanti bhal dik fl-ismijiet **“Mariano Busuttio et vs Dr. Robert Naudi”** (A.C. 28 ta’ Gunju 1918), liema sentenza giet citata fil-kawza **“Joseph M. Formosa nomine vs Raymond Agius et”** (P.A. – 27 ta’ Marzu 1996) fejn intqal li:-

“Che’ pero l’ ezercizio dell’azione ipotecaria non e’ accordato a quei creditori i qauli avessero avuto parte nelle procedure di subasta perche’ per tali creditori la legge presume che il prezzo ricavato sia il giusto prezzo e la legge loro accordo alter azioni ed altr rimedi in cautela dei loro diritti e del soddisfacimenti di tali diritti”.

Illi dan ghaliex *ir-ratio legis* tal-azzjoni ta’ subasta ipotekarja sperimentali hu allura dak biss li jassigura li kull

kreditur ipotekarju jkollu l-opportunita' illi jippartecipa fil-process ta' dan il-bejgh gudizzjarju b'mod li jkun jista' jivverifika mhux biss il-korrettezza ta' tali proceduri imma wkoll li fihom ikun sar dak kollu li seta' jsir biex il-fond jigi rejalizzat bl-ahjar prezz, inkluza l-opportunita' lilu nnifsu li joffri prezz ghas-sodisfazzjon tal-kreditu tieghu tant li inghad fir-***"Raccolta della Gurisprudenza sul Codice di Procedura Civili"*** fil-**Cremona** li:-

"La vendita giudiziale non estingue il diritto d'ipoteca competente sull'immobile venduto al creditore, il quale non provoco' la suabasta e non fu intimato degli atti della stessa. Nel Diritto Romano la remissione dell'ipoteca nelle vendite giudiziali, ritenevasi seguita ove i creditori presenti alla vendita, dopo esserne intimate, non vi si fossero opposti".

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Carmelo Grech vs John Leone Ganado et"** (A.C. – 23 ta' Frar 2001) gie fuq din l-iskorta ritenut li l-kredituri li jkunu prezenti ghas-subasta jitqiesu li ezawrew id-dritt taghhom li jagixxu bis-sahha tal-ipoteka billi sempliciment ma jopponux ghall-procedura, u inghad ukoll li dan isehh meta l-attur jintrometti ruhu ripetutament fl-istess proceduri ghas-subasta b'rikors fuq rikors biex jikkontesta anke l-validita' tal-bejgh minhabba difett fin-notifika tad-debitur ghandu jigi kkonsidrat bhala persuna li attivatament ippartecipa fl-istess subasta u b'hekk ma jistax wara jaghmel mill-azzjoni sperimentali.

Illi kien ghalhekk li fil-kawza fl-ismijiet **"Bank of Valletta p.lc. vs. Da Vinci Limited et"** (P.A. (GV) – 25 ta' Frar 2002) inghad li *"l-ligi tipprevedi l-possibbilta' li tigi ezercitata s-subasta sperimentali minn kreditur ipotekarju li ma jkunx gie b'xi mod involut jew notifikat bil-proceduri tas-subasta"* u fil-fatt ukoll kif gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **"E.T. Investments Limited et vs Joseph Cassar et"** (P.A. (GV) – 31 ta' Mejju 2004) hemm zewg kondizzjonijiet li jridu jigu sodisfatti sabiex tigi ezercitata s-subasta sperimentali u cjoe' *"l-ewwel li meta l-Qorti tilqa' t-talba ghall-bejgh tal-fond gia mibjugh bis-subasta ma tistax tippermetti l-liberazzjoni tieghu bi prezz inferjuri ghas-somma li sservi biex jigu sodisfatti l-kredituri bi*

drittijiet aqwa minn dawk tal-kreditur subastanti, u t-tieni li din il-procedura mhix moghtija lil dawk il-kredituri li kienu hadu sehem fil-proceduri tas-subasta precedenti".

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami din il-Qorti thoss li l-atturi kienu jafu u ppartecipaw fl-atti tas-subasta mertu tal-kawza odjerna tant li pprezentaw rikors sabiex jaghmlu offerti *animo compensandi* u dan kien datat 31 ta' Jannar 2001 (fol. 56 - 254) liema rikors gie milqugh minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onor. Imhallef David Scicluna datat 31 ta' Jannar 2001 (fol. 198 -256); pprezentaw rikors iehor datat 31 ta' Jannar 2001 (fol. 60 – 202 - 258) li bih kienu talbu li skond it-termini ta' l-**artikolu 318 tal-Kap 12** il-Qorti tordna li l-35 appartament fil-blokk "The Sevens", St. George's Street, St. Julians jigu mibjugha separatament u mhux bhala korp uniku; u wkoll saret replika minnhom fit-13 ta' Frar 2001 (fol. 64 -202 - 276) sabiex tali talba tigi milqugha u fil-fatt l-prezentata ta' tali atti hija ammessa mill-attur innifsu fl-affidavit tieghu tat-8 ta' Marzu 2004 (fol. 73).

Illi mhux hekk biss izda jidher mir-rikors tal-Bank konvenut datat 21 ta' Frar 2001 (fol. 318) li l-atturi odjerni fil-waqt li kienu pprezentaw ir-rikors taghhom fl-atti tas-subasta mertu tal-kawza odjerna datat 31 ta' Jannar 2001, li kien decretat fl-14 ta' Frar 2001 (fol. 320), huma kienu qed jippocedu b'subasta numru 65/2000 fl-ismijiet "Angelo Montebello et vs Stratford Company Limited" u fejn kienet regghet saret stima ta' l-istess immobbli "The Sevens", Triq San Gorg, Paceville, u kienet ukoll saret valutazzjoni mill-Perit David Pace, u allura wara nota anke tal-Perit Tekniku David Pace datata 20 ta' Frar 2001 (fol. 335), fil-fatt dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh ghas-6 ta' Marzu 2001 (fol.334) u l-atturi kienu notifikati bl-istess appuntament tas-smigh ta' l-istess rikors skond riferta a fol. 339 tal-process, u wara li l-istess rikors gie differit ghat-30 ta' Marzu 2001 dan thalla ghall-digriet kamerali (fol. 143).

Illi dan iwassal lil din il-Qorti sabiex skond l-iskorta tal-gurisprudenza fuq indikata tiddikjara li bl-istess atti minnhom pprezentati fis-subasta mertu tal-kawza odjerna,

l-atturi ippartecipaw attivament fil-procedura ta' l-istess subasta b'dan li kellhom il-mezzi kollha disponibbli ghalihom sabiex jikkontrollaw is-sitwazzjoni u kien nuqqas taghhom, anke wara li gew ammessi li jaghmlu offerti *animo compensandi,* li huma f'isimhom ma ghamlu l-ebda offerti. Dan huwa bizzejjed sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-istess azzjoni attrici ma hijiex iktar disponibbli ghall-istess atturi u dan minhabba l-partecipazzjoni taghhom fl-istess subasta b'mod attiv u b'hekk it-tielet eccezzjoni tal-Bank konvenut qed tigi milqugha. Fl-istess sens ghandha tinlaqa' l-kontro-talba tal-Bank konvenut.

Illi fil-fatt dan huwa wkoll konsonanti ma' dak li gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **"Adrian Borg nomine vs Mario James et"** (P.A. – 2 ta' Marzu 2001) fejn inghad li l-attur f'dik l-azzjoni mhux biss kien notifikat bl-atti tas-subasta u ppartecipa attivament fihom imma kien hu stess li pprovoka dik is-subasta, u anzi kien talab u ottjena mill-Qorti l-awtorizzazzjoni li joffri *animo compensandi,* b'dan ghalhekk li tali talba sabiex ikun jista' jaghmel offerti *animo compensandi* kienet poggietu f'posizzjoni sabiex jaghmel offerti huwa sabiex jaghmel offerti superjuri ghal dawk maghmula u dan bl-iskop li jintlahaq il-valur oggettiv ta' l-istess immobbli. Jekk l-attur ghazel li ma jaghmilx offerti ghar-ragunijiet tieghu *"imputat sibi"*. Ma jistghux ghalhekk l-atturi llum jiehdu vantagg minn dan in-nuqqas taghhom stess li jakkwistaw dak li kienu lesti dak in-nhar li jakkwistaw meta ghamlu t-talba sabiex jaghmlu offerti *animo compensandi* u minflok ma ghamlu ebda offerta f'isimhom u l-immobbli gew aggudikati f'subasta ghall-prezz li huma bla ebda mod ma ppruvaw jissupperaw, ghalkemm kellhom il-mezzi kollha disponibbli sabiex jaghmlu dan.

Illi mhux hekk biss izda jidher li l-istess atturi kienu notifikati skond il-ligi bl-atti tal-istess subasta tant li jirrizulta li meta l-istess proprjetajiet gew impoggija ghas-subasta ghad-data tas-16 ta' Ottubru 2001 huma kienu notifikati kif jidher mir-riferti relattivi a fol. 128 tal-process; l-istess kien sar meta l-istess proprjeta' regghet tpoggiet ghall-bejgh *in subasta* b'digriet tas-6 ta' Novembru 2001 ghad-data tad-29 ta' Jannar 2002 tant li hemm ir-referti

posittivi tal-atturi odjerni a fol. 117 tal-process datati 3 ta' Dicembru 2001. Dan apparti li fl-atti ta' l-istess subasta jirrizulta li l-istess atturi gew notifikati b'atti ohra bhal rikors tas-socjeta' Los Tres Amigos Limited datat 7 ta' Settembru 2001, din sabiex tidhol taghmel parti mill-istess subasta, u fil-fatt jidher li l-atturi odjerni min-naha taghhom ghamlu dan peress li pprezentaw ir-rikors imsemmi f'isimhom sabiex jaghmlu *offerti animo compensandi* (datat 31.01.2001).

Illi dan ikompli jikkonferma l-partecipazzjoni ta' l-atturi fl-atti tal-istess subasta pero' mill-istess atti jirrizulta li apparti d-diversi notifiki li saru lill-atturi, kien gie notifikat lilhom rikors prezentat mis-socjeta' Stratford Company Limited fis-6 ta' Lulju 2001 (fol. 174) fejn din talbet li jigi notifikat l-attur Angelo Montebello deskritt bhala "kreditur ezekutant" tas-socjeta' debitrici, u fil-fatt l-imsemmi Angelo Montebello pprezenta risposta datata 11 ta' Lulju 2001 (fol. 176 – 223) fejn sostna li *"huwa ghandu interess li dawn il-proceduri ta' bejgh isiru skond id-disposizzjonijiet kontemplati fil-ligi, ghaliex minn dan il-bejgh jiddependi jekk il-kreditu dovut lilu mill-istess kumpanija jithallasx jew le. Illi inoltre l-esponenti ma jsib ebda oggezzjoni jekk il-kumpanija rikorrenti tbiegh l-proprjeta' subastandi lix-xerrej li qalet li sabet, salv pero' li r-rikavat ta' dan l-istess bejgh imur favur il-kredituri ta' l-istess kumpanija".* Huwa sintomatiku li f'dan l-istadju l-atturi kienu diga pprezentaw ir-rikors datat Marzu 2001, tant li dan huwa msemmi fir-risposta tal-Bank konvenut datata 12 ta' Lulju 2001 (fol. 177) ghat-talba tas-socjeta' konvenuta debitrici datata 6 ta' Lulju 2001 (fol. 174) talba li giet michuda fit-12 ta' Lulju 2001. Fil-fatt wara dawn l-atti jirrizultaw diversi notifiki ta' l-atti fl-istess subasta direttament lill-atturi, u wkoll il-prezentata ta' l-atturi ta' rikors sabiex hija taghmel offerta *animo compensandi*, att li rrendiha bhala partecipi fl-istess atti tas-subasta.

Illi mhux hekk biss izda jidher li fl-istess subasta kien saru offerti minn Carmelo Montebello, iben l-istess atturi, kif jidher mill-liberazzjoni effettiva ta' l-istess proprjeta' immobbli fid-29 ta' Jannar 2002 (fol. 111) u dan wara li l-istess persuna kienet kisret il-kwindena bl-offerti tieghu

tal-31 ta’ Ottubru 2001 (fol. 122) wara l-ewwel liberazzjoni li kienet saret fis-16 ta’ Ottubru 2001 (fol. 123 - 126), u kien proprju ghalhekk li b’digriet ta’ din il-Qorti datat 6 ta’ Novembru 2001 tal-Onorevoli Mhallef Anton Depasquale (fol. 116) li l-istess proprjetajiet kienu ngabu ghas-subasta ghad-data tad-29 ta’ Jannar 2002 u jidher ukoll li b’dawn l-atti l-istess atturi kienu wkoll notifikati kif jidher mir-riferti relattivi a fol. 117 tal-process.

Illi b’hekk ma hemmx dubju li l-atturi kienu konxji ta’ dak kollu li kien qed isir fl-atti tal-istess subasta u dan huwa rifless kemm minn dak premess, u kemm mir-rikorsi li l-atturi stess ipprezentaw fl-istess subasta, u kif ukoll mix-xhieda tal-P.L. Adrian Borg bhala prokuratur legali tal-Bank li kkonferma l-partecipazzjoni attiva ta’ l-istess atturi fix-xhieda tieghu tal-14 ta’ Dicembru 2004 fejn il-presenza ta’ l-attur diversi drabi isegwi l-atti tas-subasta u wkoll il-prezenza tieghu waqt l-ahhar data tas-subasta flimkien mad-difensur tieghu Dr. Henry Antoncich u ibnu Carmelo Montebello (fol. 350 – 351) li kienu qed jikkonsultaw lill-xulxin. Hemm ix-xhieda wkoll ta’ Dr. Eric Mamo (14 ta’ Dicembru 2004) li sostna li gurnata qabel is-subasta finali kien cempillu Dr. Henry Antoncich sabiex isaqsih dwar il-krediti tal-Bank, u kkonferma li ghall-istess subasta kien hemm prezenti Dr. Henry Antoncich, Carmelo Montebello, u l-attur Angelo Montebello. Jirrizulta li saru offerti mill-Avukat Dr. Henry Antoncich li saru ghan-nom ta’ Carmelo Montebello; peress li saret oggezzjoni li ma setghux isiru offerti *pro persona nominandi* meta din il-persuna kienet prezenti, l-offerti bdew isiru minn Carmelo Montebello, iben l-atturi.   Ma dan hemm ix-xhieda ta’ Edward Cassar (fol. 364) *Head Office Credit* fis-*Central Debt Control Recovery Unit* tal-Bank li tikkonferma din il-versjoni dwar x’sar dak in-nhar tas-subasta u kkonferma l-presenza ta’ l-attur hemm, apparti li l-attur kien avvicinah zmien qabel dwar l-istess risposta wara l-prezentata ta’ rikors minnu u dan sabiex jasal mal-bank f’xi forma ta’ ftehim anke peress li l-attur kien kreditur ta’ l-istess socjeta’ konvenuta debitrici. Jirrizulta mix-xhieda ta’ l-attur innifsu li almenu ghal xi hin huwa kien prezenti ghall-istess subasta (xhieda 12 ta’ April 2005 – fol. 413) ghalkemm din il-Qorti thoss li x-xhieda tieghu ma hijiex kredibbli fejn huwa qal li ma

kienx prezenti il-hin kollu ghall-istess subasta ghaliex kien hemm ibnu u dan ghaliex tali xhieda, apparti li hija kontradetta kif inghad, lanqas hija *verosimili*. Dan iktar u iktar meta huwa qal li dak in-nhar tas-subasta kien il-Qorti b'kumbinazzjoni mal-mara tieghu u dan meta kellu kreditu sostanzjali u meta ibnu kien qed jaghmel offerti sostanzjali fuq proprjeta' immobbli ta' valur u dan fil-presenza tal-Avukat tieghu. Iktar u iktar hija mhux kredibbli risposta fuq il-mistoqsija tad-difensur tal-Bank konvenut (fol. 418/419) u cjoe:-

"Dr. Galea Debono: Jigifieri inti din is-subasta ma nterresatekx li tmur tara x'qed jigri fiha?

Xhud: Lanqas xejn".

Illi apparti dan jirrizulta mix-xhieda ta' Vincent Attard ghar-Registratur tal-Qorti (22 ta' Frar 2005) li s-subasta li kienet appuntata ghat-8 ta' Marzu 2001 kienet giet sospiza b'digriet datat 7 ta' Marzu 2001 (fol. 337) kemm ghaliex kien hemm zball fl-avviz dwar il-gurnuta u kif ukoll ghaliex kien hemm rikors ta' l-atturi (fol. 258) datat 31 ta' Jannar 2001 li kien ghad irid jigi decretat (fol.396). B'hekk minn dan kollu din il-Qorti thoss li dan kollu jikkonferma bla ebda dubju l-partecipazzjoni ta' l-atturi fl-istess subasta u ghalhekk it-tielet eccezzjoni tal-bank konvenut qed tigi milqugha.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni tal-Bank konvenut din tghid li l-azzjoni attrici hija preskritta peress li l-azzjoni attrici ma saritx fit-terminu ta' erba' xhur indikat fl-**artikolu 356 (4) tal-Kap 12** u dan peress li fil-11 ta' Frar 2002 kienet saret ittra ufficjali kontra l-atturi u l-kawza giet prezentata biss fit-23 ta' Jannar 2004. L-atturi jsostnu li tali notifika ma kenitx valida peress li l-kopja li huma rcevew ma kienitx iffirmata minn avukat.

Illi l-**artikolu 356 (1) tal-Kap** jipprovdi li:-

"(1) Iz-zmien mahsub fl-artikolu 2086 tal-Kodici Civili dwar il-proprjeta' liberata f'bejgh fl-irkant, ghandu jkun ta'

sentejn li jibdew jghaddu mid-data ta' l-insinwa ta' l-att ta' liberazzjoni fir-Registru Pubbliku".

(2) Iz-zmien ta' sentejn imsemmi ghandu jitnaqqas ghal erba' xhur mid-data tan-notifika permezz ta' att gudizzjarju ta' kopja ta' l-att ta' liberazzjoni, jew ta' kopja tan-nota ta' l-insinwa ta' l-att ta' liberazzjoni fir-Registru Pubbliku, u dan fir-rigward biss ta' kreditu ipotekarju jew privilegjat li jigi hekk notifikat.

(4) Kull azzjoni mill-kreditur ipotekarju jew privileggat kontra terzi jkollhom pussess ta' hwejjeg immobbli akkwistati bis-sahha ta' bejgh fl-irkant tkun preskritta jekk il-protest imsemmi fl-artikolu 2072 (1) tal-Kodici Civili …….ma jigix pprezentat fi zmien sentejn jew fi zmien l-erba' xhur imsemmija fis-subartikoli ta' qabel dan l-artikolu……."

Illi mill-provi prodotti f'din il-kawza jirrizulta li l-original ta' l-ittra ufficjali rikjest minn dan is-subartikolu kien effettivament prezentat fil-11 ta' Frar 2002 u huwa konformi mal-ligi u mill-kopja legali esebita bhala Dok. "HSBC 2" jirrizulta li l-istess ittra ufficjali hija iffirmat minn avukat (fol. 51), tant li l-istess tidher li giet iffirmata mill-P.L. Adrian Borg u Dr. Vanessa Vella u din hija wkoll ikkonfermata mix-xhieda ta' l-istess firmatarji datati rispettivament 14 ta' Dicembru 2004 (fol. 374) u 22 ta' Frar 2005 (fol. 400) rispettivament.

Illi l-atturi qed isostnu li l-kopja li giet notifikata lilhom (fol. 380) – Dok. "A") ma kenitx iffirmata mill-avukat u ghalhekk din irrendi l-istess ittra ufficjali bhala nulla u bla effett, izda din il-Qorti thoss li la darba l-ittra ufficjali originali giet ipprezentata skond il-ligi ma tistax tiddikjara n-nullita' ta' l-istess u dan peress li mhux kontemplat fil-ligi n-nullita' ta' l-atti minhabba xi nuqqas f'kopja ta' l-istess iktar u iktar (**"Dr. Louis Bianchi nomine vs Alfred Agius"** (P.A. (AD) – 28 ta' Gunju 2001) meta ma saret l-ebda opposizzjoni ghall- prezentata ta' tali ittra ufficjali li effettivament giet notifikata lill-atturi fl-14 ta' Frar 2002 (fol. 52). Fil-fatt dan huwa konsonanti ma dak li gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **"Dolores Portelli vs Giovanni**

Bonello et nomine" (P. A. (A.M) – 27 ta' Jannar 1961 fejn inghad li:-

"Huwa veru li l-iskritturi ghandhom ikunu ffirmati mill-avukat u mill-prokuratur legali, meta jkun hemm, imma dan jirreferixxi ghall-original. Jekk il-konsimili notifikata lill-interpellant ma jkunx fiha notifika l-firma tal-avukat, dan in-nuqqas ma jgibx in-nullita' ta dik l-ittra ufficjali u kieku stess dak in-nuqqas jista' jammonta ghal vjolazzjoni tal-ligi, l-intimat ma jistghax aktar jattakka l-ittra ufficjali, jekk huwa notifikat bil-konsimili taghha minghajr firma tal-avukat, ikun accetta dik in-notifika minghajr protesta jew rizerva…".

Illi jidher ukoll li s-sentenza citata mill-atturi stess fl-ismijiet **"Constantino sive Lino Grech et vs Onor. Nutar Dr. Alex Sciberras Trigona et"** (A. C. – 20 ta' Frar 1996 – Vol. LXXX.ii.391) kontrarjament ghal dak li huma jallegaw fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom, tikkonferma dan kollu tant li fl-istess sentenza gie ritenut li l-ligi anke fl-**artikoli 789 – 790** tikkontempla n-nullita' ta' l-atti gudizzjarji u mhux tal-kopja ta' dawk l-atti, iktar u iktar meta dawn ikunu kopja ta' l-original. Ir-riferenza li saret ghall-**artikolu 192 tal-Kap 12** tapplika biss fil-kaz ta' kopji mhux awtentikati u biss fil-kaz li ssir oggezzjoni mill-parti interessata skond id-disposizzjonijiet ta' l-istess artikolu fit-terminu hemm indikat haga li qatt ma saret mill-atturi.

Illi din il-Qorti ghalhekk thoss li ghandha tikkonferma l-validita' ta' l-ittra ufficjali indikata u dan kemm *in vista* ta' dak premess u kemm *in vista* ta' dak indikat fl-**artikolu 119A tal-Kap 12** (fejn il-parti ghandha tipprezenta numru ta' kopji biex jigu notifikati) u la darba l-istess atturi kienu notifikati bl-istess fl-14 ta' Frar 2002 mela allura l-azzjoni attrici hija preskritta ghaliex ma gietx ipprezentata fi zmien erba' (4) xhur mill-istess data, izda biss fit-23 ta' Jannar 2004. B'hekk it-tieni eccezzjoni tal-Bank konvenut qed tigi wkoll milqugha.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni fejn il-Bank konvenut sostna li huwa ma huwiex it-terz possessur u fil-fatt jirrizulta li dan huwa l-kaz skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 2069** *et*

sequitur **tal-Kap 16** u dan peress li l-istess immobbli gew mibjugha lis-socjeta’ kjamata fil-kawza permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 23 ta’ Jannar 2004 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo’. Dan apparti li l-azzjoni attrici ma hijiex proponibbli minhabba dak li gie deciz fir-rigward tat-tielet eccezzjoni u wkoll il-bazi tal-kontro-talba li twaqqa’ ghall-kollox l-azzjoni attrici, tant li skond dak li gie ritenut f’din is-sentenza l-kontro-talba attrici tal-Bank konvenut qed tigi milqugha fil-konfront ta’ l-atturi fis-sens li minhabba li l-atturi ppartecipaw fis-subasta mertu tal-kawza odjerna huma ppregudikaw u effettivament tilfu d-dritt bhala kredituri tas-socjeta’ Stratford Company Limited li jagixxu b’azzjoni sperimentali fuq xi wahda mill-proprjetajiet li kienu liberati wara s-subasta 18/2000.

Illi dan ukoll jaffettwa naturalment il-posizzjoni ta’ l-atturi anke *vis-à-vis* il-kjamati fil-kawza, u dan peress li *in vista* ta’ l-imsemmi agir taghhom ippregudikaw ruhhom fis-sens li ma jistghux issa jistitwixxu l-azzjoni ipotekarja kontra s-socjeta’ kjamata fil-kawza bhala terz possessur u b’hekk qed tigi milqugha t-tieni eccezzjoni tas-socjeta’ kjamata fil-kawza li hija wkoll f’dan is-sens.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-kjamata fil-kawza din hija insostenibbli ghaliex jidhir li m’ ghandha l-ebda bazi legali u fil-fatt l-azzjoni attrici ma hijiex permessibbli llum kontra s-socjeta’ kjamata fil-kawza biss minhabba dak fuq deciz u *in vista* tat-tieni eccezzjoni ta’ l-istess socjeta’ kjamata fil-kawza li gja giet milqugha.

Illi t-tielet eccezzjoni tal-kjamata fil-kawza bbazata fuq l-**artikolu 356 (4) tal-Kap 12** ma tapplikax ghas-socjeta’ kjamata fil-kawza ghaliex hija ma hijiex terz possessur li akkwista l-proprjeta’ bis-sahha ta’ bejgh in subasta.

Illi dwar il-punt ta’ l-ammessibilita’ tan-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri tal-kjamata fil-kawza certament li dan ma ghandux jitqajjem permezz ta’ nota ta’ osservazzjonijiet kif l-attturi qed jaghmlu ghal darba ohra f’din il-kawza. Fil-fatt jidher li tali eccezzjonijiet ulterjuri gew ammessi wara d-digriet datat 23 ta’ Settembru 2005 minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli

Mhallef Noel Cuschieri u dan peress li gie deciz li l-istess huma ta’ natura perentorja u ghalhekk setghu jittressqu abbazi ta’ l-**artikolu 731 tal-Kap 12.** Dan jidher li huwa konformi ma’ dak ritenut fis-sentenzi tal-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Sunspot Tours Limited vs C.H. Caterers Limited”** (A.C. – 16 ta’ Dicembru 2003) u **Vincent Camilleri et vs Gaetana Aquilina”** (A.C. – 16 ta’ Marzu 2004) fejn inghad li la darba l-eccezzjoni hija wahda ta’ natura perentorja l-Qorti ma tistax hlief tammmettiha. Ma hemm l-ebda dubju li l-eccezzjoni li l-azzjoni hija perenta, hija ta’ natura perentorja u ghalhekk ammissibbli, kif sew gja decretat minn din il-Qorti waqt il-kors tal-kawza.

Illi f’dan il-kuntest jinghad li ma jidher li saret l-ebda talba mill-atturi la sabiex jigi revokat l-imsemmi digriet u lanqas sabiex issir appell minn tali digriet u certament li l-mod maghzul bin-nota ta’ osservazzjonijiet sabiex jattakka l-ammessibbilta’ tan-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri mhux dak indikat mill-ligi.

Illi madankollu din il-Qorti thoss li l-eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta’ kjamata fil-kawza abbazi ta’ l-**artikolu 356 (1) tal-Kap 12** wkoll qed tigi michuda u dan peress li din il-Qorti thoss li d-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu japplikaw ghat-terz possessur li jkun akkwista l-proprjeta’ bis-subasta u huwa ghalhekk li t-terminu msemmi ta’ sentejn jibda jghaddi mid-data ta’ l-Insinwa tal-att ta’ liberazzjoni fir-Registru Pubbliku, (liema data hija dik tal-24 ta’ Dicembru 2002, kif jirrizulta minn kopja ta’ l-istess a fol. 108 tal-process) liema data hija relevanti proprju ghal min ikun akkwista l-istess proprjeta’ permezz tal-procedura tas-subasta. Hija kwistjoni ohra li effettivament ghadu ma sarx protest kontra s-socjeta’ kjamata fil-kawza skond id-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 2072 tal-Kap 16**, izda dan il-punt huwa differenti minn dak imqajjem mill-istess socjeta’ kjamata fil-kawza.

Illi din l-Qorti pero’ tafferma li minkejja dan l-azzjoni attrici fil-konfront tas-socjeta’ kjamata fil-kawza ma tistax tirnexxi minhabba li giet milqugha kif inghad it-tieni eccezzjoni tal-kjamata fil-kawza kif hawn fuq deciz.

Illi ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi michuda fil-waqt li kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta HSBC Bank Malta plc ghandha tigi milqugha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi fil-kontumacja tas-socjeta’ konvenuta Stratford Company Limited, u filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c. biss inkwantu konsistenti ma’ dak hawn deciz, inkluza dik li l-azzjoni attrici fil-konfront tal-Bank konvenut hija preskritta a bazi ta’ l-**artikolu 356 (4) tal-Kap 12,** u wkoll li l-azzjoni attrici hija improponibbli ghaliex l-atturi hadu sehem attiv fil-procediment tal-ewwel subasta numru 18/2000, u fil-waqt li tichad l-eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta’ kjamata fil-kawza datata 3 ta’ Ottubru 2005 fejn sostniet li l-azzjoni in kwantu diretta kontra s-socjeta’ kjamata fil-kawza hija perenta skond id-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 2072 (1) tal-Kap 16 u artikolu 356 (1) tal-Kap 12**, u wkoll fir-rigward tan-nota ta’ eccezzjonijiet tas-socjeta’ kjamata fil-kawza datata 25 ta’ Marzu 2004 tichad l-ewwel eccezzjoni hemm indikata u t-tielet eccezzjoni bbazata fuq l-**artikolu 356 (4) tal-Kap 12** kollox kif deciz f’din is-sentenza, izda tilqa’ t-tieni eccezzjoni tas-socjeta’ kjamata fil-kawza fl-istess nota ta’ eccezzjonijiet tal-25 ta’ Marzu 2004, u **tichad it-talba attrici** minhabba li l-azzjoni attrici hija llum improponibbli ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez tac-citazzjoni attrici kontra l-istess atturi.

Illi ghal dik li hija **kontro-talba tas-socjeta’ HSBC Bank Malta p.l.c.** ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet ta’ l-atturi ghall-istess kontro-talba, tali eccezzjonijiet datati 5 ta’ Marzu 2004, **tilqa’ l-kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c.** fis-sens hawn deciz b’dan illi:-

(1) Tiddikjara u tiddeciedi li minhabba r-ragunijiet premessi fl-istess kontro-talba u dak hawn deciz, l-atturi

ppregudikaw u effettivament tilfu d-dritt li bhala kredituri tas-socjeta' konvenuta l-ohra Startford Company Limited, issa jew fil-futur li jagixxu b'azzjoni ipotekarja sperimentali fuq xi wahda mill-proprjetajiet li kienet giet liberata wara s-subasta 18/2000.

Bl-ispejjez kontra l-atturi rikonvenzjonati.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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