MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 81/2006/1

Paul Gauci u martu Mary Gauci nee` Pace

v.

(1) HSBC Bank Malta Plc (C3177)
(2) Id-Direttur tal-Qrati Civili u Tribunali

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mill-atturi fit-2 ta’ Frar 2006 li jaqra hekk:
“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 – ghalkemm wiehed jassumi li in *buona fede* qed jassumi li hemm Garage, anness u kontigwu, u bil-kumditajiet l-ohra 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 jiccirkondaw 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 llum stess fil-kawza fuq imsemmija (Prim-Awla. Citaz. Nru 1146/05CFS fl-ismijiet HSBC BANK MALTA PLC vs PAUL GAUCI u MARY GAUCI, li titkompla 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 flimkien mal-gnien. Hu hawn rilevat li l-gnien jikkomprendi l-art li ddawwar iz-zewg fondi, in parti miksi llum 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.

1. 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-krendituri – ingustament bil-garage inkluz (kontra l-verita`) izda anke

b’dawk il-kumditajiet li ssemmew 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 bizzejjed 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 iddikkjarat li huwa ta’ sittax-il lira u hamsa u sittin centezmu <u>(Lm16.65)</u> 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-<u>liberazzjoni</u> 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 lr-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 <u>wara sebat (7) ijiem</u>, <u>u mhux wara gimghatejn</u> minn meta tkun saret is-Subbasta u giet accettata u bhala valida u konklussiva’ saret fil-<u>21 ta’ Gunju 2005,</u> 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 ezekutati 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 ezekutanti 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 compensani’ 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 :

“(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 tal-HSBC Bank plc tat-28 ta’ Frar 2006 li in forza taghha l-imsemmi bank eccepixxa:
“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-subasta 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.

“2. 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, ghaliex 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 ghaliex 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 Ipotekarju mill-intimati f'dina l-procedura kontra r-rikorrenti u l-imsemmija binthom Nathalie McHarg it-terz possessur;

"c. Ic-cedola "*animo compensandi''* ma gietx ipprezentata tardivament kif allegat stante illi filwaqt illi s-subbasta saret fil-21 ta' Gunju 2005, il-"quindena'' skadiet 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 tad-Direttur, Qrati Civili u Tribunali tal-15 ta' Marzu 2006, li in forza taghha eccepixxa:
"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, qabbdet lill-Arkitett u Inginier 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 fuqu 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 is-sentenza preliminari moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta’ Ottubru, 2006, li in forza taghha cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-bank HSBC, u fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Direttur Qrati Civili u Tribunali, il-Qorti ordnat lir-rikorrenti biex jirregolaw ruhhom skond is-sentenza; spejjez riservati ghad-decizjoni finali;

Rat li, fuq talba tar-rikorrenti, dik l-istess Qorti, b’digriet tas-6 ta’ Novembru, 2006, ordnat is-sostituzzjoni tal-kliem “Registratur tal-Qorti Superjuri” bil-kliem “Id-Direttur tal-Qrati Civili u Tribunali” kull fejn jirrikorru fir-rikors;

Rat it-tieni sentenza preliminari moghtija mill-istess Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Jannar, 2007, li in forza

taghha cahdet it-tielet talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom;

Dik il-Qorti tat din is-sentenza (cioe` tad-29 ta' Jannar 2007) wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq it-tielet talba tar-rikorrenti li tghid hekk:

""Bla pregudizzju ghall-fuq espost – jekk din il-qorti tirritjeni li l-proceduri tas-subbasta li segwew l-ahhar u l-aqwa offerta 'animo compensandi' tal-2l ta' Gunju, 2005 saru sewwa u tikkunsidrahom xorta wahda legittimi, tiddikjara li l-intimati, kredituri ezekutanti, iddekadew '*ipso-jure'* mid-dritt u l-effetti tal-offerta '*animo compensandi'* lilhom '*olim*' koncessa, mill-onorabbli qorti; u dan minhabba li c-cedola tal-kredituri 'animo compensandi u r-rikors relattiv u kontestwali tas-7 ta' Lulju, 2005 (biex jithallew joffru ghall-fond ALTAIR 1 '*animo compensandi*') gew prezentati tardivament u bi ksur tal-Art.337 (1) u 328 tal-Kap. 12 - u li issa skadielhom ukoll kull dritt alternattiv li seta kellhom biex jiddepozitaw il-prezz minnhom offert fis-Subbasta fil-21 ta' Gunju, 2005."

"L-intimati HSBC wiegbu li c-cedola '*animo compensandi'* ma gietx ipprezentata tardivament kif allegat stante illi filwaqt illi s-subbasta saret fil-21 ta' Gunju, 2005, il-'quindena' skadiet fis-6 ta' Lulju, 2005 u c-cedola in kwistjoni giet ipprezentata tempestivament l-ghada s-7 ta' Lulju, 2005.

"**Tikkunsidra**

"Illi mid-dokumenti ezibiti a fol. 17 il-quddiem jirrizulta li s-subasta saret fil-21 ta' Gunju 2005, imbaghad kien hemm il-hmistax il-gurnata tal-kwindena, li ghalqu fis-6 ta' Lulju, 2005 u c-cedola li giet prezentata fis-7 ta' Lulju 2005.

"Illi skond l-artikolu 327(1) tal-Kap 12 fil-kaz ta' liberazzjoni ta' immobbli, jew ta' jeddijiet imghaqqdin ma' immobbli, kull min irid jista' jaghmel, fil-hmistax-il gurnata ta' wara dik il-liberazzjoni, offerta oghla; (2) jekk issir offerta bhal din fiz-zmien imsemmi, il-qorti taghti gurnata ohra ghal-

liberazzjoni finali ta’ l-immobbli u ghandha tordna lir-registratur li jhares il-htigiet stabbiliti fl-artikolu 314(2) u li jkunu juru li l-liberazzjoni finali ma tkunx ser issir billi tkun saret offerta oghla fi zmien hmistax-il jum mil-liberazzjoni skond is-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu, u l-qorti ghandha tindika l-jum stabbilit ghal-liberazzjoni finali.

“Jista’ jigri, bhal ma gara fil-kaz in ezami, li ma ssirx offerta ohra, konsegwentement wara l-hmsitax il-guranta (kwindena) il-post jigi liberat finalment favur ix-xerrej. Fil-kaz in ezami l-liberazzjoni finali favur il-bank saret wara li ghalqu l-hmistax il-gurnata meta ma saritx offerta ohra, cjoe fis-6 ta’ Lulju 2005. Ghalhekk is-sebat ijiem jibdew jghaddu mid-data tal-liberazzjoni finali, wara li ghaddew dawn il-hmistax il-gurnata cjoe fis-6 ta’ Lulju 2005. Ic-cedola dahlet fis-7 ta’ Lulju, 2005. L-artikolu 328 jipprovvdi li x-xerrej, f’kaz ta’ bejgh ta’ immobbli, jew ta’ jeddijiet imghaqqdin ma’ immobbli, jew ta’ bastimenti, ghandu jiddepozita l-prezz fi zmien sebat ijiem minn dak in-nhar tal-liberazzjoni finali. Ghalhekk il-bank iddepozita c-cedola tal-pagament fil-hin.

“Imma anke kieku kien kif qed jikkontendu r-rikorrenti li l-intimati kienu tardivi, dan ma kienx igib in-nullita tal-proceduri tas-subasta. Skond l-artikolu 329 (1) ix-xerrej illi jonqos li jiddepozita l-prezz, jista’, fuq talba ta’ l-esekutant jew ta’ l-esekutat, b’rikors, jigi kkundannat ghall-arrest tal-persuna. Minbarra dan, f’kull kaz bhal dan, il-hwejjeg mibjugha jistghu, jergghu jingiebu fl-irkant bi spejjez tax-xerrej. Jigifieri l-ligi tipprevedi li jekk ma jsirx il-hlas (u mhux li jsir tard, kif qed jippretendu r-rikorrenti) dan jista jwassal ghall arrest tal-persuna u mhux ghan nullita` tal-proceduri, jew jekk jibqa’ ma jsirx il-hlas, terga issir is-subasta. F’dan il-kaz il-hlas sar.

“Ghalhekk it-tielet talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha.”

Rat is-sentenza finali moghtija mill-istess Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta’ Ottubru, 2007, li in forza taghha dik il-Qorti cahdet l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom; ordnat ukoll li l-ispejjez tal-ewwel

decizjoni preliminari jithallsu mill-intimat HSBC Bank Malta Plc.

Dik il-Qorti tat din l-ahhar sentenza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"L-intimati kienu talbu (ara kawza Citaz Nru 1146/05FS) l-izgumbrament tal-konjugi Gauci mill-propjeta` li kienet giet liberata favur il-bank fil-proceduri tas-subasta u bil-prezenti proceduri r-rikorrenti Gauci qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara dik is-subasta nulla.

"**Sentenzi preliminari**

"B'sentenza tas-6 ta' Ottubru, 2006 din il-Qorti kienet cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati HSBC u fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Direttur Qrati Civili u Tribunali l-Qorti, ordnat lir-rikorrenti biex jirregolaw ruhhom skond dik is-sentenza (spejjez riservati ghad-decizjoni finali). Fil-fatt ir-rikorrenti kienu talbu korrezzjoni li giet milqugha b'digriet tas-6 ta' Novembru 2006. (fol 47/48).

"B'sentenza ohra ta' dina l-Qorti tad-29 ta' Jannar 2007 (fol. 50 et seq) it-tielet talba tar-rikorrenti gie michuda u gie deciz li l-offerta *animo compensandi* u liberazzjoni finali tal-propjeta` favur l-intimati kienet valida u l-proceduri ma kienux tardivi jew nulli. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

"Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti cioe li l-Qorti:

"**L-ewwel u tieni talba.**

"Tordna il l-bejgh bis-Subasta 87/2004, fl-ismijiet HSBC Bank Malta plc vs Paul u Mary konjugi Gauci 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;

“Tiddikjara Il l-“liberazzjoni’’ tas-*semi-detached* Villa msejha “Altair 1’’ f’De Paule Avenue, Attard, a favur HSBC Bank Malta Plc hija fi kwalunkwe kaz ukoll nulla u bla ebda effett legali fil-konfront tad-debituri ezekutati u ta’ terzi nteressati.

“**Sottomissjonijiet rikorrenti.**

“Ir-rikorrenti qed jissottomettu li bis-subasta Numru 87/2004 fl-ismijiet HSBC Bank Malta Plc vs Paul u Mary Gauci, saret il-liberazzjoni favur HSBC Bank tal-Villa *semi-detached* jisimha Altair 1, De Paule Avenue, Attard, propjeta` taghhom meta fil-fatt gew liberati wkoll maghha partijiet sostanzjali mill-fond adjacenti jismu ‘Altair’ proprejta ta’ terzi.

“Ir-rikorrenti jsostnu li l-procedura tas-Subbasta hija difettuza ghax il-fond in kwistjoni hu deskritt bhala li jinkludi fih il-propjeta ta’ Nathalie Mc Harg, li tippossiedi in propjeta` l-fond bl-isem Altair adjacenti ghal dak rilaxxjat, li ghandu wkoll kumditajiet li jiccirkondaw il-fond Altair 1. Ir-rikorrenti jsostnu li l-garage u l-gnien (gnien li jikkomprendi l-art li jdawwar iz-zewg fondi) ma jappartjenux lilhom imma lill Nathalie Mc Harg. Skond ir-rikorrenti dan ghandu jirrizulta mid-Dokumenti DOK. PG1 u PG2. Ir-rikorrenti jghidu li fil-kuntratt ta’ divizjoni fejn akkwistat Mary Gauci, ma jissemma ebda gnien u l-*garage* issemma bi zball.

“Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li fid-deskrizzjoni peritali ta’ l-immobli c-cens annwu u perpetwu li jassoggetta l-fond “Altair 1’’ gie iddikkjarat li huwa ta’ Lm16.65 meta fil-fatt il-fond hu soggett biss ghal sehem minn dan ic-cens.

“**Sottomissjoni intimati.**

“L-intimati jissottomettu li l-propjeta` Altair 1 mibjugha fis-subasta kienet koperta, flimkien ma’ propjeta` ohra adjacenti, b’ipoteka favur il-Bank u dawn kienu ghadhom propjeta` tar-rikorrenti fid-data ta’ l-imsemmija subbasta. Il-propjeta` in kwistjoni kienet kolpita bl-istess ipoteki numerati 5060/2000 u 7471/2001 a favur il-Bank kreditur.

“L-intimati jghidu li r-rikorrenti kienu gew notifikati kemm bir-rikors ghall-intavolar ta’ proceduri ta’ subbasta, prezentat fit-18 ta’ Gunju 2004, kif ukoll bid-digriet mahrug fil-11 ta’ Marzu 2005 li bih l-Qorti ordnat il-bejgh tal-fond Altair 1 **“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.

“Ghalhekk il-Bank intimat jirritjeni li meta l-Bank istitwixxa proceduri ta’ zgumbrament kontra l-konjugi Gauci, hu sar jaf li l-proprejta *de quo* minn wahda saret tnejn, cjoe Altair 1 u Altair, biex b’hekk parti mill-propjeta` tar-rikorrenti giet mghoddija lill binthom biex jigi eluz il-pagament tal-kreditu dovut minnhom jew parti minnu.

“**Provi**

“Illi minkejja li f’dina l-kawza inkitbu noti fuq noti u dawn fit-tul, xorta wahda dak li hu essenzjali ghat-talbiet tar-rikorrenti, baqa’ ma tressaqx bhala prova.

“Il-Qorti tirrileva li f’dawn il-proceduri ma gewx prezentati l-kuntratt ta’ divizjoni u kuntratt ta’ bejgh kif ukoll l-atti kompluti tas-subasta. Ma gewx allegati l-atti tal-kawza 1146/05FS u ma saritx talba ghall-konnessjoni taz-zewg kawzi; lanqas ma saret riferenza ghall provi li ngabru fil-kawza imsemmija 1146/05 u minflok gie prezentat biss rapport tal-Perit Valerio Schembri li la gie konfermat u lanqas ix-xhieda li giet riportata fir-rapport ma giet mismugha jew kontroezaminata jew konfermata bil-gurament.

“L-intimati fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom ghamlu riferenza ghal certi fatti li huma qed jaccettaw u ghalhekk din il-Qorti tista’ toqghod biss fuq dawn il-fatti u mhux fuq ohrajn li huma kontestati u li lanqas gew prodotti.

“**Fatti**

"Fl-att ta' divizjoni tas-17 ta' Lulju 1980 kien gie assenjat lill Mary Gauci minn hutha *"id-dar bla numru jisimha Altair 1, De Paule Avenue, Attard, soggetta ghar-rata ta' cens perpertwu ta' Lm16. 65c fis-sena tmiss din id-dar tramuntana ma' beni ta' Michael Debono, punent ma' beni ta' Carmelo Pace u nofs-in-nhar ma' beni ta' l-eredi Henry Pace, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha,* ***inkluz il-garaxx adjacenti u minnha formanti parti integrali…."***

"B'kuntratt tat-28 ta' Marzu 2000 giet moghtija ipoteka specjali mir-rikorrenti favur il-bank intimat fuq l-istess propjeta` kif fuq deskritta.

"B'kuntratt tat-12 ta' Gunju 2000 fl-atti Nutar Alexander Sciberras Trigona r-rikorrenti Mary Gauci, flimkien ma hutha, bieghu lill Nathalie Mc Harg, it-tifla tar-rikorrenti, il-proprejta "Altair, fi Vjal De Paule, Attard, inkluz il-garaxx u gnien, kif suggett ghac cens annwu u perpetwu ta' Lm16.65c xort'ohra liberu u frank u din il-proprejta' tmiss mit-tramuntana ma' propjeta` ta' Michael Debono, punent ma' propjeta` ta' Carmelo Pace u minn nofs-in-nhar mad-dar ukoll bla numru u jisimha Altair 1, propjeta` ta' Mary Gauci, libera u franka bl-arja taghha sovrastanti bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha".

"B'kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 27 ta' April 2001 fl-Atti tan-Nutar Gambin u rez esekuttiv b'ittra ufficjali datata 18 ta' Settembru 2001 l-intimati kienu gew konfermati kredituri tas-socjeta' Carmelo Gauci Ltd u gew istitwiti proceduri ta' subasta kontra r-rikorrenti li kienu ipotekati favur il-bank bhala garanti tad-dejn in kwistjoni. Saret is-subasta u l-fond Altair 1 gie liberat favur il-bank intimat. Meta l-bank istitwixxa proceduri biex jizgumbra lill-konjugi Gauci minn dan il-fond, dawn ikkontestaw it-talba billi sostnew li s-subasta kienet nulla billi giet mibjugha propjeta` li ma kinitx kollha tal-konjugi Gauci.

"**Konsiderazzjonijiet**

"F'dina l-kawza r-rikorrenti qed isostnu li l-garaxx u l-gnien, cjoe l-ambjent li jiccrikonda iz-zewg fondi, hu

propjeta` ta' Nathalie Mc Harg, u ghalhekk is-subasta li lliberat dawn il-fond lill intimati hija nulla.

"Il-Qorti tirrileva li jirrizulta mill-att ta' divizjoni tan-1980 hawn fuq imsemmi li lir-rikorrenti Mary Gauci kien gie assenjat il-fond Altair 1 *bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha,* ***inkluz il-garaxx adjacenti u minnha formanti parti integrali…."***

"Ir-rikorrenti jikkontendu li l-intenzjoni f'dik id-divizjoni kienet biss li Mary Gauci tinghata l-possibilita` li tuza l-garage u mhux li ssir l-propretarja tieghu u dan ma nkitibx fil-kuntratt bi zball jew ghax nqabez. Il-Qorti pero` ma tistax taccetta dina s-sottomissjoni billi l-Qorti ma toqghodx fuq intenzjonijiet imma fuq dak li hemm miktub fil-kuntratt specjalment meta dan hu car u ma jaghti lok ghal ebda interpretazzjoni differenti minn dak miktub. Inoltre tirrileva li Mary Gauci qatt ma ppruvat tikkorreggi dan l-allegat zball jew nuqqas avolja ghaddew ftit aktar min ghoxrin sena u kien biss issa li qed jintalab li tigi zgumbrata mill-fond li qed tressaq din is-sottomissjoni.

"Jirrizulta li meta nbdew il-proceduri tas-subasta kien gie mqabbad il-perit David Pace biex jaghmel deskrizzjoni u stima tal-post. Hu kien acceda fuq il-post, ghamel id-deskrizzjoni tieghu fejn isemmi li l-*garage* u l-gnien kienu komuni ghaz-zewg fondi. Il-konjugi Gauci kienu prezenti ghall dana l-access u ghal kostatazzjonijiet maghmula mill-perit u ma saret ebda kontestatazzjoni. Dak li issa qed jallegaw ir-rikorrenti, cjoe li l-Perti David Pace nizzel l-affarijiet bil-maqlub, u mmoltiplika t-tahwida, ma tirrizulta minn imkien f'dawn il-proceduri.

"Meta mbaghad saret is-subasta, il-Qorti imxiet fuq ir-relazzjoni mhux kontestata tal-Perit David Pace, u b'din is-subbasta r-rikorrenti kienu gew regolarment notifikati u huma kienu jafu bl-istess subbasta, izda nonostante dana huma ma hadux passi biex jissospendu din is-subbasta u lanqas qajmu ebda rregolarita`. Lanqas Nathalie McHarg ma hadet xi passi biex topponi l-bejgh tal-fond li issa qed tghid li hu taghha. L-iskuza li dan m'ghamlux minhabba l-

ispejjez, mhiex kredibbli, la darba sabu l-mezzi biex jaghmlu dina l-kawza.

“Jirrizulta mill-atti ezibiti li bid-digriet tal-Qorti (ara fol. 18) gie liberat favur l-intimati, *il-fond markat bin-numru 1, maghruf bhala Altair, De Paule Avenue, H’Attard,* ***inkluz il-garaxx kontigwu,*** *kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta’ Lm16. 65.0 stmat li jiswa Lm96,000.00.0.* Ic-cens indikat mill-Perit Pace hu l-istess wiehed li jissemma fl-att ta’ divizjoni tan-1980 u f’atti ohra.

“Ir-rikorrenti qed jippretendu li l-garaxx u gnien li jiccirkonda z-zewg fondi huma ta’ Nathalie Mc Harg u li d-dar dar biss hija tar-rikorrenti. Il-Qorti ezaminat l-atti u jirrizultalha li meta l-propjeta` Altair 1 giet mibjugha fis-subbasta fuq ordni tal-Qorti, u dan kif deskritta fir-relazzjoni tal-Perit Pace, din il-propjeta`, kienet tinkludi l-garage u l-ambjenti ta’ madwar u kienet koperta b’ipoteki 5060/2000 u 7471/2001 favur il-Bank intimat. Dawn l-ipoteki kienu saru fuq il-propjeta` li nghatat bhala garanzija lill bank, u dana qabel ma sar il-kuntratt bejn ir-rikorrenti Mary Gauci u bintha Nathalie Mc Harg. Dan hu dak li jirrizulta mill-provi prodotti f’dina l-kawza.

“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li mill-provi prodotti ma giex pruvat li kien hemm irregolarita` fis-subasta li qed tigi kontestata.”

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti tal-25 ta’ Ottubru 2007 li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha okkorendo wara ukoll li ‘ex officio’ tordna li jinstemghu xhieda jew jingiebu jew jigu allegati dokumenti bhal ma huma l-Atti kollha tas-Subbasta u dawk tal-kawza Nru. 1146/05CFS citata fl-istess rikors (dan fl-interess tal-gustizzja u l-ekwita`), tilqa’ l-punti ta’ aggravju tal-appellanti u s-sottomissjonijiet taghhom hawn imressqa u li jitressqu fit-trattazzjoni, billi:

1. <u>tilqa’ t-talba numru tlieta tal-appellanti fir-rikors taghhom origiinali fil-prim istanza, u tirrevoka s-sentenza preliminari</u> tad-29 ta’ Jannar 2007, tirrevoka u tiddikkjara li l-kredituri subbastanti HSBC Bank Malta plc kienu

ddekadew mid-dritt li jircievu ‘animo compensandi’ il-liberazzjoni numru 20763 tal-21 ta’ Gunju 2005 u l-konsenja relattiva tal-immobili “Altair 1 u garage”, f’de Paule Avenue Attard (illum Balzan) ghax iddepozitaw tardivament ic-Cedola ta’ Kompensazzjoni u r-Rikors relattiv u b’hekk kienet irregolari u kontra l-artikoli citati u li spirtu tal-ligi l-procedura adottata, u b’hekk jigu annullati bhala ineffettivi l-atti kollha tas-subbasta ghal kull fini u effett tal-Ligi; u

2. fit-tieni lok, u bla pregudizzju ghal dan, tilqa’ t-talbiet numru wiehed u tnejn tar-rikors ta’ Prim Istanza tal-appellanti u tirrevoka ghalhekk is-sentenza finali li kienet cahdithom, u ghalhekk tiddikjara nulla u minghajr effett is-subbasta, l-att tal-Liberazzjoni, u l-atti kollha relattivi u sussegwenti, kemm fil-konfront tal-Appellanti konjugi Gauci u kif ukoll fil-konfront ta’ terzi interessati … u dan minhabba l-mod u metodu erroneu u illegali kif zviluppat, u ghar-ragunijiet diga` spjegati u anke producendi. U tordna per konsegwenza lid-Direttur Qrati Civili u Tribunali biex ipoggi kopja tas-sentenza hekk moghtija minn din l-Onorabbli Qorti gewwa l-Atti tas-subbasta ‘de quo’, u jinnotifika bl-istess sentenza lid-Direttur tar-Registru Pubbliku biex dan ikun fi grad li jirregistra l-kancellament ta’ kwalunkwe registrazzjoni li tista’ tezisti dwar il-liberazzjoni tal-immobbili koncernata u hekk annullata.

3. Fil-waqt li tibqa’ ferma u valida l-ewwel sentenza preliminari tal-ewwel Qorti, tas-6 ta’ Ottubru 2006 li kienet cahdet l-eccezzjonijiet preliminari tal-bank intimat u tad-Direttur Qrati u Tribunali.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Bank appellat u d-Direttur, Qrati Civili u Tribunali.

Rat ir-risposta tal-HSBC Bank Malta Plc li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, stqarrew li z-zewg sentenzi li minnhom tressaq appell huma gusti u legali u jimmeritaw konferma fl-interezza taghhom;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet, cioe` lil Dott. Joseph R. Pace ghall-appellanti u lil Dott. Francis Lanfranco ghall-

HSBC, fl-udjenza tal-10 ta’ Novembru 2009; rat li l-konvenut appellat l-iehor baqa’ ma pprezentax risposta u anqas deher ir-rapprezentant tieghu fl-imsemmija udjenza;

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

Ikkunsidrat:

Illi f’din il-kawza l-atturi qed jattakkaw il-validita` ta’ subbasta li saret taht l-awtorita` tal-Prim Awla tal-Qorti Civili li in forza taghha l-bank konvenut akkwista l-villa bl-isem ta’ ‘Altair 1’, f’De Paule Avenue, Attard. Dan qed jaghmluh fuq il-bazi li cedola ta’ depozitu li pprezenta l-bank ‘animo compensandi’ giet ipprezentata tardivament, u li, f’kull kaz, id-deskrizzjoni tal-istess proprjeta` kienet zbaljata; dan kollu, fil-fehma tal-atturi, iwassal ghan-nullita` tas-subbasta u tal-konsegwenzjali liberazzjoni tal-fond a favur il-bank konvenut.

L-ewwel Qorti, b’zewg sentenzi moghtija fid-29 ta’ Jannar u fil-5 ta’ Ottubru, 2007, cahdet dawn il-lanjanzi tal-atturi, li issa, b’dawn il-proceduri qed jergghu iressquhom bhala aggravji ghall-konsiderazzjoni ta’ din il-Qorti.

Fil-kuntest tal-ewwel ilment tal-atturi, il-bank konvenut wiegeb b’dan il-mod:
“Illi skond l-Artiklu 327(1) tal-Kap. 12 fil-kaz ta’ liberazzjoni ta’ immobbli, jew ta’ jeddijiet imghaqqdin ma’ immobbli, kull min irid jista’ jaghmel, fil-hmistax-il gurnata ta’ wara dik il-liberazzjoni, offerta oghla; jekk issir offerta bhal din fiz-zmien imsemmi, il-Qorti tiffissa jum iehor ghal-liberazzjoni finali tal-immobbli u ghandha tordna lir-registratur li jhares il-htigijiet stabbiliti fl-Artikolu 314(2) u li jkunu juru li l-liberazzjoni finali ma tkunx ser issir billi tkun saret offerta oghla fi zmien hmistax-il jum mil-liberazzjoni skond is-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu u l-Qorti ghandha tindika l-jum stabbilit ghal-liberazzjoni finali.

“Jista’ jigri, bhalma gara fil-kaz in ezami, li ma ssirx offerta ohra, konsegwentement wara l-hmistax-il gurnata (kwindena) il-post jigi liberat finalment favur ix-xerrej. Fil-

kaz in ezami l-liberazzjoni finali favur il-Bank saret wara li ghalqu l-hmistax-il gurnata meta ma saritx offerta ohra, cioe` fis-6 ta' Lulju 2005. Ghalhekk is-sebat ijiem jibdew ighaddu mid-data tal-liberazzjoni finali, wara li ghaddew dawn il-hmistax-il gurnata cioe` fis-6 ta' Lulju 2005. Ic-cedola dahlet fis-7 ta' Lulju 2005. L-Artikolu 328 jipprovdi li x-xerrej, f'kaz ta' bejgh ta' immobbli, jew ta' jeddijiet imghaqqdin ma' immobbli, jew ta' bastimenti, ghandu jiddepozita l-prezz fi zmien sebat ijiem minn dak in-nhar tal-liberazzjoni finali. Ghalhekk il-Bank iddepozita c-cedola tal-pagament fil-hin.

"Illi anki kieku l-intimati kienu tardivi dan ma kienx jannulla l-proceduri tas-subbasta kif allegat – ara Artikolu 329(1) – ghaliex il-ligi tipprevedi li jekk ma jsirx il-hlas (u mhux li jsir tard kif allegat) dan jista' jwassal ghall-arrest tal-persuna u mhux ghan-nullita` tal-proceduri, jew jekk jibqa' ma jsirx il-hlas terga' ssir is-subbasta. F'dan il-kaz il-hlas sar tempestivament kif inghad u ghalhekk il-liberazzjoni finali tal-proprjeta` favur l-intimati esponenti kienet valida u l-proceduri ma kienux tardivi u kieku biss kienu tardivi (sakemm il-Qorti ma lahqitx iffissat jum iehor ghall-bejgh) ma kienux nulli!"

Din il-Qorti irriproduciet din il-parti tar-risposta tal-appell tal-bank konvenut peress li tara li hija esposizzjoni korretta tal-posizzjoni legali. Kif kienet il-ligi dak iz-zmien, min jixtri proprjeta` immobbli bis-subbasta kien irid jistenna li tghaddi l-kwindena qabel ma jigi determinat finalment ikunx verament akkwista l-proprjeta`, u hu wara li dak il-perjodu jghaddi inutilment, jew wara li ssir it-tieni subbasta, li l-akkwirent ikun jista' jqis il-proprjeta` mixtrija bhala tieghu u jkun obbligat jiddepozita l-flus ghall-istess. Il-bank konvenut segwa attentament din il-procedura u ma hemm xejn x'jigi dikjarat null. F'dan is-sens hija wkoll id-decizjoni li hadet din il-Qorti fil-kawza **Busuttil et v. Baldacchino** deciza fit-28 ta' Jannar, 1998.

Ghar-rigward l-ilment dwar id-deskrizzjoni tal-proprjeta`, l-atturi jghidu li l-fond gie deskritt bhala li ghandu garage anness mieghu, meta dan il-garage kien gie mibjugh lil binthom Nathalie McHarg fl-2000. Kif, pero`, gie tajjeb

osservat mill-ewwel Qorti, dan il-garage kien gie assenjat lill-attrici Mary Gauci b'att ta' divizjoni tas-17 ta' Lulju 1980, meta din akkwistat il-fond "Altair 1 bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, inkluz il-garaxx adjacenti u minnha formanti parti integrali". La darba l-attrici akkwistat hi dan il-garage mal-villa (li wara gew milquta b'ipoteka favur il-bank konvenut), meta sussegwentement Nathalie McHarg "akkwistat" l-istess garage minghand terzi (akkwist li ma lahaqx gie perfezzjonat bil-preskrizzjoni akkwizittiva) akkwistata minn min ma kienx il-proprjetarju, u kwindi l-att kien *res inter alios acta* ghall-Mary Gauci u l-kreditur taghha. L-att tal-1980 qatt ma gie attakkat u kwindi, l-garage kien u baqa' proprjeta` tad-debitrici tal-bank konvenut, u meta dan gab il-villa ghall-bejgh, il-villa giet deskritta korrettement bhala li ghandha garage maghha.

Apparti dan, u dan jghodd ukoll ghall-ilment tal-atturi dwar il-gnien li jinghad li jifforma parti mill-fond, il-ligi ma tiddikjarax in-nullita` f'kaz ta' xi zball fid-deskrizzjoni tal-fond mibjugh, b'dan, ovvjament, li jekk fid-deskrizzjoni tigi nkluza proprjeta` ta' terzi, il-bejgh u l-akkwist ta' din il-proprjeta` bil-procedura ta' subbasta tkun ukoll *res inter alios acta* ghat-terzi, bid-dritt tat-terz proprjetarju li jirrivendika l-pussess tal-proprjeta` tieghu. F'dawn il-proceduri, it-terz allegat proprjetarju ta' xi parti mill-proprjeta` trasferita (il-gnien), mhix parti, u kwindi din il-Qorti ma tistax tippronunzja ruhha fuq il-pretensjoni tieghu jew taghha. Inoltre, f'dan il-kaz, meta nbdew il-proceduri tas-subbasta, il-Qorti qabbdet lill-Perit David Pace sabiex jaghmel deskrizzjoni u stima tal-post. Huwa kien acceda fuq il-post, ghamel id-deskrizzjoni tieghu li fiha isemmi li l-garaxx u l-gnien kienu komuni ghaz-zewg fondi. L-atturi konjugi Gauci kienu prezenti ghal dan l-access u ghal kostatazzjonijiet maghmula mill-Perit u ma sar ebda lment jew kontestazzjoni minnhom dakinhar! Meta saret is-subbasta, il-Qorti ovvjament imxiet fuq din ir-relazzjoni mhux kontestata. Is-Sinjuri Gauci kienu gew regolarment notifikati u kienu jafu bis-subbasta, pero` anke f'dan l-istadju huma ma hadux passi ghas-sospensjoni tas-subbasta u lanqas ma semmew ebda irregolarita`. Lanqas binthom Nathalie McHarg ma hadet xi passi

sabiex topponi l-bejgh tal-fond li llum tghid li huwa taghha. Ma saret ebda talba ghall-korrezzjoni tal-istima jew tad-deskrizzjoni tal-proprjeta` li kienet se tinbiegh u kwindi, salvi u impregudikati d-drittijiet ta’ terzi, is-subbasta saret b’mod validu u ma hemm xejn x’jigi mhassar.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi/rikorrenti, billi tichad l-istess u tikkonferma z-zewg sentenzi appellati moghtija mill-ewwel Qorti.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jithallsu kif deciz mill-ewwel Qorti, waqt li l-ispejjez ta’ dan l-appell ghandhom jithallsu kollha mill-appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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