MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 369/2007

HSBC Bank Malta Plc (C 3177)
vs
Hix Limited (C2327)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ippresentat mill-bank attur fid-29 ta' Marzu, 2007, li *in forza* tieghu, wara li ppremetta :

1. Illi fit-28 ta' Marzu 2006 giet liberata a favur tar-rikorrenti, is-segwenti proprjeta' u cioe':
a. L-appartament ossija ufficju internament markat numru wiehed (1) li jinsab fl-ewwel sular (groundfloor level) formanti parti minn blokk appartamenti li jinsab f'numru tlieta u disghin (93) Triq it-Torri Sliema bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha relattivi kompriz is-sehmijiet tal-partijiet komuni u dana bil-prezz ta' sebat elef u hames mitt liri Maltin (LM7,500) animo compensandi;
b. L-appartament sovrastanti internament immarkat numru tnejn (2) li jinsab fit-tieni sular (first floor level) formanti

parti minn blokk appartamenti li jinsab f'numru tlieta u disghin (93), Triq it-Torri Sliema, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha relattivi kompriz is-sehmijiet tal-partijiet komuni u dana bil-prezz ta' ghoxrin elf liri Maltin (Lm20,000) animo compesandi;
c. Il-penthouse u l-arja sovrastanti formanti parti minn blokk appartamenti li jinsab f'numru tlieta u disghin (93) Triq it-Torri, Sliema, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha relattivi kompriz is-sehmijiet tal-partijiet komuni u dana bil-prezz ta' hamsa u ghoxrin elf liri Maltin (Lm25,000) animo compensandi. Il-penthouse huwa l-uniku wiehed f'dan il-blokk u huwa bla numru, u dana kif jirrizulta mill-anness Dok A;
2. Illi dawn il-fondi kienu jappartjenu lis-socjeta' 'Hix Limited (C2327)' u kienu u ghadhom okkupati u detenuti mis-socjeta' intimata fuq indikata u dana abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi ;
3. Illi s-socjeta' rikorrenti tixtieq tizgombra lis-socjeta' intimata mill-proprjeta' kollha in kwistjoni u ghalkemm l-istess socjeta' giet interpellata sabiex taghmel dan hija baqghet inadempjenti;
4. Illi jezistu l-elementi kontemplati fl-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu Tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta ghal ezenzjoni mis-smiegh billi fil-fehma tas-socjeta', rikorrenti is-socjeta' intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet xi ggib kontra dina t-talba ta' zgumbrament u dana kif jirrizulta wkoll mill-anness affidavit dokument B;

Talab li s-socjeta' konvenuta tghid, ghaliex ghar-ragunijiet premessi u
bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu Tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta, din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta' intimata qeghda tokkupa u tiddetjeni l-fondi fuq imsemmija 93/1, 93/2 u il-penthouse u l-arja sovrastanti minghajr numru u li ukoll jinsabu fin-numru 93 ilkoll fi Triq it-Torri tas-Sliema abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;
2. Tordna, ghalhekk, l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-istess imsemmija proprjeta' u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilhom minn dina l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez, kontra s-socjeta' intimata li minn issa tibqgha mharrka ghas-subizzjoni u salv kull azzjoni ohra inkluza dik ghad-danni spettanti lis-socjeta rikorrenti kontra l-intimati skond il-Ligi;

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta’ attrici;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-Prokuratur Legali Jonathan de Maria ghall-Bank attur;

Rat id-digriet taghha tat-12 ta’ Gunju, 2007 li permezz tieghu akkordat lis-socjeta’ konvenuta ghoxrin (20) jum sabiex tipprezenta ir-risposta guramentata taghha;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta’ konvenuta Hix Travel, li in forza taghha hija eccepiet:

1. It-talbiet attrici huma insostenibbli ghad illi l-liberazzjoni tal-proprjeta konsistenti f’appartament ossija ufficju internament immarkat bin-numru wiehed (1) fl-ewwel sular, appartament li jinsab fit-tieni sular immarkat bin-numru tnejn (2) u l-penthouse bl-arja taghha, ilkoll formanti parti minn blokk ta' appartamenti li jinsab f’numru tlieta u disghin (93) Triq it-Torri, Sliema u li saret fit-28 ta' Marzu, 2006 ghaf-favur tal-bank rikorrent flimkien mal-atti kollha marbuta mal-bejgh bl-irkant u li wasslu ghal din il-liberazzjoni u t-talba mill-Bank rikorrent ghall-offerti minnu animo compensandi huma nulli u minghajr effett stante illi l-esponenti socjeta’ intimata bhala debitrici tal-bank rikorrent ma gietx debitament notifikata b'atti li skond l-Artikoli applikabbli tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, kien mehtieg li tigi debitament notifikata bihom;
2. Illi gie pprezentatat rikors guramentat mis-socjeta esponenti intimata sabiex jigu dikjarati nulli u minghajr effett l-liberazzjoni tal-proprjeta fuq imsemmija flimkien mal-atti kollha marbuta mal-bejgh bl-irkant u t-talba maghmula mill-Bank rikorrent ghall-offerti minnu animo compensandi.
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta' konvenuta;

Semghet lix-xhieda li tressqu;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi prodotti u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Bank attur;

Rat illi, minkejja illi inghatat il-fakulta', is-socjeta' konvenuta naqset milli tipprezenta nota ta' sottomissjonijiet fiz-zmien moghti lilha;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat :

Illi semghet lil PL Jonathan De Maria jixhed fis-sens illi minn dakinhar illi gie ipprezentat ir-rikors guramentat odjern baqa' ma sar l-ebda pagament fil-kont relattiv u il-bank attur baqa ma thallas xejn. Il-PL Jonathan De Maria xehed illi l-proprjeta li giet liberata permezz tas-subbasta imsemmija fir-rikors guramentat a favur l-bank attur tikkonsisti fi tlett prorjetajiet u dawn gew liberati favur il-bank fit-28 ta' Marzu, 2006. Il-liberazzjoni giet insinwata fis-16 ta' Gunju 2006, izda sal-gurnata illi xehed, jigifieri it-8 ta' April, 2008 il-proprjeta' kienet ghadha mhix fil-pussess tal-bank attur bl-ebda mod u kien ghalhekk illi kellha ssir din il-kawza.

Ikkunsidrat :

Illi la s-socjeta' konvenuta u lanqas l-avukat difensur taghha ma dehru ghas-seduti tas-6 ta' Novembru, 2008 u tal-11 ta' Marzu, 2009, u fis-seduta tal-11 ta' Marzu, 2009 il-Qorti iddifferiet il-kawza ghas-sentenza u tat il-fakulta lill-partijiet sabiex jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet.

Illi kien biss il-bank attur illi ipprezenta nota ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat :

Illi l-bank attur issottometta illi s-socjeta' konvenuta istitwiet kawza fl-ismijiet inversi (Rikors Guramentat Nru 636/07) fejn allegat illi l-atti tas-subbasta Nru 61/04 huma nulli minhabba ir-ragunijiet hemmhekk allegati. Il-bank attur issottometta li dawn il-proceduri huma kollha vessatorji u saru biss sabiex is-socjeta' konvenuta tkompli ittawwal u tevita l-effett finali tas-subbasta in kwistjoni. Il-bank attur issottometta wkoll illi minkejja l-fatt illi s-socjeta' konvenuta allegat nuqqas ta' xi notifiki, imkien ma indikat fejn u kif jezistu dawn in-nuqqasijiet, u sabiex jipprova illi is-subbasta hija valida u legali u li saru n-notifiki kollha mehtiega skond il-Ligi, il-bank attur annetta mar-risposta tieghu fl-atti tal-kawza Rikors guramentat numru 636/2007, kopja legali tal-atti kollha tas-Subbasta numru 61/04. Il-bank attur issottometta illi li kieku verament kien jezisti dak allegat mis-socjeta' konvenuta, is-socjeta' konvenuta messha isstitwiet proceduri gudizzjarji 'ad hoc' fl-istadju tas-subbasta fejn l-istess socjeta' kienet tista titlob is-sospenzjoni tas-subbasta in kwistjoni a tempo vergine u mhux issa, ferm wara li s-subbasta saret finali.

Ikkunsidrat :

Illi l-bank attur ipprezenta kopja ta' l-inkartament tas-subbasta in kwistjoni u s-socjeta' konvenuta ma ressqet l-ebda prova fis-sens illi hija ma gietx notifikata b'atti li skond l-Artikoli applikabbli tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta kien jehtieg li tigi debitament notifikat bihom, kif eccepiet fir-risposta guramentata taghha.

Illi l-Qorti rat il-kopja ta' l-inkartament tas-subbasta u minn dawn l-atti jirrizulta illi s-socjeta' attrici dejjem giet notifikata. Effettivament is-socjeta' konvenuta giet notifikata bis-subbasta in kwistjoni li saret fit-22 ta' Marzu 2006 fit-13 ta' Marzu 2006.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat illi l-bank attur irnexxielu jipprova t-titolu tieghu, filwaqt illi s-socjeta' konvenuta ma ghamlet xejn sabiex tipprova l-eccezzjonijiet taghha. Jibqa l-fatt illi n-

notifika tas-subbasta saret b'mod regolari lis-socjeta' konvenuta fit-13 ta' Marzu, 2006, kif jirrizulta mill-atti tas-subbasta, u gew osservati l-Artikolu 187 (4) u 181 (A) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta illi jitkellmu kif ghandha issir notifika lill-kumpannija.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, **tilqa'** t-talbiet tas-socjeta' attrici, u fir-rigward tat-tieni talba attrici tordna l-izgumbrament tas-socjeta' konvenuta mill-proprjeta' imsemmija fir-rikors guramentat fiz-zmien tlett xhur mil-lum; Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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