MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-8 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 365/2011

Marija Cassar

vs

Anna Cassar u
ghal kull interess li jista' jkollhom
Frank Cassar, Grezzju Vella u
id-Direttur Qrati Civili u Tribunali u
HSBC Bank Malta p.l.c.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tal-14 ta' April 2011 li tghid hekk:

Illi hija koproprjetarja tal-fond nru. 87 – qabel 88 – Triq Isouard, il-Marsa soggett ghac-cens perpetwu ta' €3 fis-sena fejn fil-fatt toqghod;

Illi hija kienet koproprjetarja tal-fond numru 89 (qabel 90), Triq Isouard, il-Marsa – zewgt ikmamar – sovrappost ghal beni ohra li nbiegh lil binha Frank Cassar b'att pubbliku tal-11 ta' Awwissu 1988 in atti Nutar Dottor Angelo Sammut – Dok. B – soggett ghar-rata tieghu ta' cens perpetwu ta' 64c ta' lira Maltija;

Illi Frank Cassar tejjeb il-fond lilu mibjugh u kabbru billi kompla jibni fuq il-proprjeta taghha u ta' ohrajn, b'mod li minn wiehed u hamsin metru kwadru u nofs (51.5m^2) sar ta' tnejn u disghin metru kwadru (92m^2) li minnhom madwar erbghin metru kwadru u nofs (40.5m^2) jappartjenu lilha u komproprjetarji ohra li ma jinkludux lil Frank Cassar;

Illi wara kawza li nqalghet bejn Frank Cassar u martu Anna Cassar – l-intimanda ewlenija – din talbet il-bejgh in licitazzjoni tal-fond numru 89, Tris Isouard, il-Marsa kollu – 92m^2 – meta parti rudaqqsa minnu (40.5m^2) ma tappartjenix lil Frank Cassar izda lill-attrici u ohrajn;

Illi fl-atti tas-subbasta relattiva – nru. 38/09 – tqabbad il-Perit Martin Debono biex jaghmel l-istima tal-fond 'de quo' u meta kien mgharraf li Frank Cassar kien sid taz-zewgt ikmamar li kien xtara biss, huwa ghamel zewg (2) stimi, wahda fl-ammont ta' €80,000 ghall-fond kollu kif inhu llum (ie. kif imkabbar) u ohra ta' €30,000 ghall-fond kif mixtri minn Frank Cassar;

Illi b-dankollu bid-digriet tas-16 ta' Gunju 2010 din il-Qorti ordnat il-bejgh b'licitazzjoni tal-fond kif inhu llum (ie. kif imkabbar) bin-numru 89, Triq Isouard, il-Marsa, u ghalhekk maghduda wkoll dik il-parti tal-fond li ma tappartjenix lil Frank Cassar izda lill-istanti u ohrajn u li mhumiex debituri ta' Anna Cassar;

Illi ghalkemm l-esponenti ghamlet diversi tentattivi biex twaqqaf il-bejgh tal-fond 'de quo' billi, kif ghadu kif gie spjegat, ma jappartjenix kollu lil Frank Cassar, dan kien ghal xejn, il-fond inbiegh lil Grezzju Vella li b'dankollu qed ighid li ma jistax ihallas u minhabba hekk Anna Cassar

mexxiet bi proceduri ohra – li ghadhom mixjin – kontra Grezzju Vella;

Ghaldaqshekk l-istanti titlob li l-intimandi jghidu ghala din l-Onor. Qorti m’ghandhiex:

1. Thassar u tannulla l-proceduri kollha tal-bejgh in subbasta – maghdud il-bejgh innifsu – tal-fond nru. 89, Triq Isouard, il-Marsa kif ordnat fl-atti relattivi nru. 38/09 – li ghandhom ikunu mehmuzin ma’ dan il-process – inkwantu l-fond ‘de quo’ ma jappartjenix kollu kemm hu lil Frank Cassar u semmai tirriserva lil Anna Cassar id-dritt esklussiva ta’ Frank Cassar.

Bl-ispejjez kontra l-intimandi, mharrka minn issa in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Anna Cassar li tghid hekk:

Fatti
Illi l-esponenti hija mart l-intimat Frank Cassar, minnu legalment separata permezz ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja) fit-23 ta' Marzu 2007;

Illi r-rikorrenti tigi omm l-intimat Frank Cassar u cioe il-kunjata tal-esponenti.

Illi l-intimat Frank Cassar kien baqa' kontumaci fil-kawza tas-separazzjoni minn ma' martu l-esponenti. Huwa hassu ferm aggravat bis-sentenza tas-separazzjoni, u kien anke talab ghar-ritrattazzjoni tal-istess kawza, liema talba giet michuda mill-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja) permezz ta' sentenza datata 6 ta' Gunju 2008;

Illi l-intimat Frank Cassar u l-familja tieghu inkluz ommu r-rikorrenti Marija Cassar, dahlu f'pika kbira fil-konfront tal-esponenti u jhossuhom determinati li jcahhduha mis-somma lilha dovuta in linea ta' divizjoni u xoljiment tal-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi Cassar, kif

ukoll kreditu parafernali tal-esponenti, u wkoll l-ispejjez gudizzjarji inkorsi fil-kawza tar-ritrattazzjoni citata.

Illi l-kawza odjerna m'hijiex ghajr tentattiv iehor min-naha tal-familja Cassar biex icahhdu lill-esponenti ghal dak li hu taghha bi dritt.

Eccezzjonijiet

1. Illi fl-ewwel lok, u preliminarjament, ir-rikorrenti tippretendi u dana ittennih diversi drabi fir-rikors mahluf taghha illi, flimkien ma' ohrajn, hija ko-propjetarja tal-fond 89, gia 90, Isouard Street, Marsa. In vista' ta' dan, ghall-integrita tal-gudizzju kellhom ikunu l-allegati ko-proprjetarji kollha li jaghtu bidu ghal din il-kawza u mhux ir-rikorreriti Marija Cassar wahidha. In vista ta' dan in-nuqqas, ir-rikors guramentat m'huwiex att gudizzjarju integru u konsegwentement din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddikjara li huwa null u bla effett ai finijiet kollha tal-ligi.

2. Fit-tieni lok, preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi din il-kwistjoni hija ormai res judicata u dana stante illi din il-Qorti kif diversament presjeduta, diga tat il-pronunzjament taghha fir-rigward u dana permezz ta' digriet datat l-1 ta' Dicembru 2009.

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici ghandha tigi respinta stante illi l-fond 89, Triq Isouard, Marsa kollu huwa proprjeta tal-intimat l-iehor Frank Cassar u l-esponenti tichad kategorikament l-allegazzjoni tar-rikorrenti Marija Cassar li parti mill-fond huwa taghha flimkien ma' ko-proprjetarji ohrajn.

4. Fir-raba' lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi s-subbasta de quo hija wahda valida u skond ir-rekwiziti kollha rikjesti mil-ligi taghna.

5. Fil-hames lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi t-talba attrici ghandha tigi michuda u dana stante li s-subbasta de quo, hija msejsa fuq l-ipoteka gudizzjarja specjali registrata nhar it-3 ta' Mejju 2007 u numerata 8361/2007, liema ipoteka hija wahda valida u debitament

registrata mar-Registru Pubbliku ta' Malta skond il-ligi, u li bl-ebda mod ma giet din l-istess ipoteka attakkata jew kontestata.

6. Illi fis-sitt lok, l-esponenti m'ghandhiex tbati l-ispejjez ta' din il-kawza u dana stante illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti gew minnha mqajma ghall-ewwel darba fl-24 ta' Settembru 2009 u cioe sew wara li nbdew il-proceduri tas-subbasta u anke tliet snin wara r-registrazzjoni tal-ipoteka.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata tad-Direttur, Qrati Civili u Tribunali li tghid hekk:

1. Illi, preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija monka u nulla fil-konfront tal-eccipjenti stante li l-azzjoni giet intavolata kontra entita, ossia ir-Registratur Qrati Civili u Tribunali, li ma huwiex aktar kontemplat fil-Ligi, u ghalhekk l-eccipjenti Direttur, Qrati Civili u Tribunali ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi fi kwalunkwe kaz u bla ebda pregudizzju ghas-sueccepit, l-eccipjenti assolutament mhuwiex il-legittimu kontradittur u gie traxxinat f'dawn il-proceduri bla bzonn u kwindi anke minn dan il-lat ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attrici.

3. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, fil-meritu l-eccipjenti jirrileva illi huwa jirrimetti ruhhu ghas-savju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti, b'dan illi jirrileva li huwa m'ghandu jbghati ebda spejjez.

4. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, fil-konfront tal-eccipjenti, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

5. Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata tal-HSBC Bank Malta plc li tghid hekk:

Illi l-esponenti Daphne Dodebier tokkupa kariga ta' ufficjal legali fl-ufficcju legali tal-bank ko-intimat u dan li ser tistqarr hi tafu jew di xjenza propria jew minn dokumenti tal-istess bank li hi ghandha access ghalihom.

Fatti
Illi l-fatti tal-kaz huma segwenti:

Illi permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Lulju 1990 il-Bank esponent gia Lohombus Corporation Limited ta self lill-intimat Frank Cassar fis-somma ta' Lm6,200 u dan sabiex: 'ilesti l-propjeta ... mezzanin bin-numru disghin, Isouard Street, Marsa';

Illi in garanzija ta' dan is-self il-bank irregistra ipoteka generali kontra d-debitur Frank Cassar u ipoteka specjali fuq l-istess proprjeta bin-numru ta' registrazzjoni 9576/1990;

Illi dak iz-zmien il-propjeta kienet tikkonsisti fi zewgt ikmamar, sovvraposti ghall-beni ta' terzi, immarkati bin-numru 90, Triq l-Isouard, Marsa;

Illi sad-19 ta' Ottubru 2009 l-ammont dovut lill-bank esponent fuq dan is-self, kif kawtelat bl-ipoteka fuq il-proprjeta subbastandi bin-numru 89, gia 90, Triq Isouard, Marsa, kien ta' €11,138.32, bl-imghaxijiet ulterjuri, u ghalhekk il-bank kellu interess illi jippartecipa fil-proceduri tas-subbasta numru 38/2009 migjuba kontra l-debitur tal-bank u mertu ta' din il-kawza;

L-Eccezzjonijiet
Is-socjeta konvenuta a bazi tal-fatti hawn fuq mistqarra tiddikjara li fir-rigward tal-ewwel u l-uniku talba tar-rikorrenti f'dawn il-proceduri tirrimetti ruhha ghas-savju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.

Salvi eccezzjonijiet permessi mill-ligi jekk ikun il-kaz.

L-esponenti m'ghandiex tbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Rat in-nota ta’ Frank Cassar datata-23 ta’ Gunju 2011 li permezz taghha iddikjara li hu jaqbel ma’ dak kollu ddikjarat mill-attrici u ma jopponix ghat-talba taghha;

Rat li Grezzju Vella ta ruhu b’notifikat bl-atti tal-kawza fis-seduta tal-20 ta’ Gunju 2011 pero ma pprezentax risposta fiz-zmien li taghti l-ligi u ghalhekk hu kontumaci;

Rat l-atti kollha tal-kawza u l-process subbasta nru 39/09 anness;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-8 ta’ April 2013.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn it-talba unika hi t-thassir ta’ atti ta’ subbasta inkluz il-bejgh innifsu tal-fond 89 Triq Isouard, Marsa billi qed jigi allegat illi l-fond ma kienx jappartjeni interament lid-debitur Frank Cassar, konvenut f’din il-kawza.

Hu utili li jinghata riassunt tal-fatti li waslu ghal din il-kawza.

Frank Cassar akkwista minghand ommu u zijiet tieghu qua proprjetarji, il-fond numru 90 illum 89 Triq Isouard, Marsa, fil-11 ta’ Awwissu 1988 atti Nutar Angelo Sammut (fol. 12 et seq. tal-process) liema fond hu dikjarat esplicitament li jikkonsisti biss f’zewgt ikmamar sovrapost ghal beni ohra. Ommu Marija Cassar, wahda mill-koproprjetarji, kienet tabita fil-fond sottostanti numru 88 illum 87 Triq Isouard, Marsa li wkoll tikkontendi li hi proprjeta tal-istess Marija Cassar flimkien ma’ terzi.

Skond ma tixhed fl-affidavit taghha Marija Cassar il-parti ta’ isfel cioe l-fond 87 Triq Isouard kien gie estiz ghal habta tal-1974 u zdiedu zewgt ikmamar tas-sodda u kamra tal-banju f’parti li qabel kienet ghalqa annessa mal-fond.

Meta binha Frank Cassar xtara l-fond numru 90 illum 89 Triq Isourard, Marsa, hu xtaq jestendi l-fond tieghu u dak iz-zmien kien minghalih li seta’ jaghmel hekk fuq il-binja sottostanti zviluppata fl-1974. Hu qal b’dan lil ommu li ma sabitx oggezzjoni u fil-fatt talab self mill-bank ghal dan l-iskop. Hu jixhed li minghalih dak iz-zmien seta’ jibni ghax l-arja fuq l-estensjoni tal-fond 87 kienet tieghu. Fil-fatt ma jirrizultax minn imkien illi l-bank kien jaf b’din il-problema ta’ zvilupp fuq proprjeta ta’ terzi tant li fid-deskrizzjoni tal-Perit Pace intiza ghall-otteniment tas-self (fol. 129 tal-process) jirrizulta li l-binja tal-konvenut kienet tikkomprendi l-kmamar kollha inkluz l-estensjoni.

F’dan iz-zmien Frank Cassar kien mgharras lil Anna Cassar il-konvenuta principali f’din il-kawza, u l-binja tlestiet qabel ma zzewgu fl-1991. Hu pacifiku illi Anna Cassar mhix qed tippretendi ebda jedd ta’ proprjeta fuq il-binja izda tinsisti li hi hasbet li l-proprjeta kollha bin-numru 89 Triq Isouard kienet tappartjeni lil Frank Cassar. Dan il-hsieb ta’ Anna Cassar hu verosimili billi l-istess Frank Cassar stess jammetti li hekk haseb hu wkoll.

Frank u Anna Cassar izzewgu, pero fl-2007 giet ippronuncjata s-separazzjoni personali bejniethom u Anna Cassar inghatat kreditu fil-konfront ta’ Frank Cassar. Ghalkemm saru trattativi dwar kif kellu jithallas dan il-kreditu, inkluz il-bejgh bonarju tal-fond mill-istess Frank Cassar, dawn it-trattativi fallew u Anna Cassar bdiet proceduri ta’ subbasta fuq il-fond 89 Triq Isouard, Marsa fit-30 ta’ Gunju 2009 (ara atti tas-subbasta 38/09). Sadattant pero Anna Cassar iskriviet ipoteka specjali fuq l-istess proprjeta numru 8361/2007.

Fl-atti tas-subbasta saru zewg rikorsi minn Marija Cassar ghat-twaqqif tas-subbasta b’rikorsi datati 24 ta’ Settembru 2009 u 27 ta’ Ottubru 2009, it-tnejn michuda bl-ahhar

digriet moghti fl-1 ta’ Dicembru 2009. Il-bejgh bis-subbasta ipproceda u sehh fit-28 ta’ Settembru 2010 fejn il-proprjeta giet liberata lill-ahjar offerent cioe l-konvenut Grezzju Vella. L-atti tas-subbasta pero ma jipprovdux informazzjoni ohra. Ma jidhirx fil-fatt illi l-prezz gie depozitat fil-Qorti jew li saru atti ohra konsegwenti ghall-aggudikazzjoni. Ir-rikors guramentat tal-attrici jghid illi Grezzju Vella ma hallasx il-prezz u Anna Cassar mexxiet bi proceduri ohra kontrih. Anna Cassar ma tghid xejn dwar dan u ghalhekk il-Qorti hi propensa taghti kredibilita lill-attrici li jfisser ghalhekk li l-bejgh fil-fatt ma giex finalizzat u l-atti tas-subbasta ghadhom pendenti.

Konsiderazzjonijiet legali
Nullita tal-kawza minhabba nuqqas ta’ integrita tal-gudizzju

Il-konvenuta Anna Cassar tghid li peress illi l-attrici qed tippretendi li hi koproprjetarja allura kellhom jippartecipaw fil-kawza s-sidien l-ohra, u minghajrhom il-gudizzju mhux integru.

Il-Qorti ma taqbilx. L-eccezzjoni tal-integrita tal-gudizzju tistrieh fuq tlett kondizzjonijiet principali cioe l-ewwel wahda hija li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, ghandhom jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati; it-tieni, sabiex tigi assikurata kemm jista' jkun l-effikacita tal-gudizzju, in kwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu ppartecipaw fl-istess gudizzju; u t-tielet, biex jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm il-bzonn li l-istess procedura tigi ripetuta kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f’gudizzju wiehed (ara f’dan is-sens **Victoria Zahra Dedomenico vs Alfred Zahra Dedomenico,** App Civ 15/01/1992).

Mhux kull azzjoni pero trid bil-fors il-partecipazzjoni tal-komproprjetarji kollha bhala atturi ghall-integrita tal-gudizzju. Kien ikun divers il-kaz meta wiehed mill-koproprjetarji jkun qed jitlob il-mutament ta’ rapport guridiku ma’ terz fejn ikun hemm l-oppozizzjoni jew almenu n-nuqqas ta’ adezjoni ta’ wiehed mill-koproprjetarji

f’dak li koproprjetarju iehor ikun qed jaghmel bhal fil-kaz ta’ terminazzjoni ta’ kirja. Din id-distinzjoni giet spjegata b’mod car fil-kawza **Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited**, App Civ 12/11/2003. Mhux l-istess pero meta l-koproprjetarju qed jitlob zgumbrament minn fond detenut bla titolu (ara **Contessina Mary Theuma Castelletti vs John Sant Manduca et**, PA 29/01/1955). Fil-kaz prezenti oltre li din l-oppozizzjoni hi nieqsa skond ix-xiehda bil-gurament tal-attrici li qalet li l-koproprjetarji l-ohra jafu bil-kawza u ma jopponux ghal prosegwiment taghha apparti li huma kollha jghixu barra minn Malta, il-Qorti tirravisa li l-attrici fit-talba taghha ghal protezzjoni tad-dritt tal-proprjeta mhix dependenti fuq ir-rieda tal-koproprjetarji l-ohra ghax l-interess taghha hu li tipprotegi d-dritt tal-proprjeta infisha li fiha hi ghandha sehem u ghalhekk indipendenti mir-rieda ta’ koproprejtarji ohra. F’dan il-kaz, dak li qed taghmel l-attrici hu li tipprotegi d-dritt ta’ propjeta diviza ma’ ohrajn, minn terzi li jridu jisvestu lill-attrici minn dan id-dritt b’konsegwenzi negattivi ghall-koproprjetarji ohra. L-interess guridiku tal-attrici li tagixxi anki f’isimha biss ghall-protezzjoni tal-proprjeta ghalkemm pro indiviso ma’ ohrajn hu car, u hu legittimu li tfittex ghal protezzjoni tieghu anki wahedha.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Eccezzjoni li l-azzjoni hi res judicata

Anna Cassar ukoll targumenta li d-digrieti tal-Qorti li awtorizzat il-bejgh wara li cahdet iz-zewg talbiet tal-attrici biex il-bejgh ma jitkompliex jikkostitwixxu res gudicata tal-mertu odjern.

Il-Qorti tqis li dan ma hux il-kaz. Digriet tal-Qorti jista’ dejjem jigi attakkat jew bil-proceduri ad hoc li taghti l-ligi jew in mankanza bil-proceduri ta’ kawza li hi l-mod ordinarju kif jigu attakkati digrieti tal-Qorti li mhumiex sentenzi u ghalhekk ma jaghlqux vertenza definittivament.

Ghalhekk anki din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Talba fil-mertu

Ghalkemm Anna Cassar taghti l-eccezzjoni li l-proprjeta mertu tas-subbasta hi kollha proprjeta tal-konvenut Frank Cassar, dan hu kontradett mill-istess Frank Cassar li jixhed li l-proprjeta hi in parti ta' ommu u z-zijiet tieghu u hu ghandu biss dak li xtara cioe zewgt ikmamar bin-numru 89 gia 90 Triq Isouard, Marsa. Il-bqija tal-binja saret fuq arja tal-fond 87 gia 88 fl-istess triq proprjeta tal-attrici u z-zijiet tieghu.

L-istess Anna Cassar ma giebet ebda prova oltre li meta zzewget lil Frank Cassar il-fond kien kollu mibni u hasbet li kien kollu tieghu kif del resto haseb hu f'dak iz-zmien. Hu minnu illi l-kwistjoni tat-titoltu qam ghexieren ta' snin wara meta l-konjugi Cassar kienu isseparaw u Frank Cassar kien qed jara kif ser ihallas lil martu l-kreditu akkordat lilha fis-sentenza ta' separazzjoni bejniethom. Fil-fatt l-ewwel rikors kontra l-prezunzjoni tal-proprjeta fuq il-fond shih 89 Triq Isouard, Marsa sar mill-attrici fl-2009.

B'daqshekk ma jfissirx pero illi l-attrici ma ghandhiex id-dritt li tipprotegi t-titolu taghha fuq il-proprjeta purche iggib il-prova tat-titolu. Hu minnu illi l-provi prodotti in sostenn tat-talba taghha fl-atti tas-subbasta kienu skarni u ghalhekk il-Qorti diversament preseduta cahdet it-talba biex is-subbasta tigi mwaqqfa.

Pero l-provi prodotti mill-attrici f'din il-kawza ma jhallux dubbju f'mohh il-Qorti li fil-fatt l-attrici hi koproprjetarja tal-fond 87 Triq Isouard, Marsa. L-attrici gabet provi dokumentarji a fol. 66 et seq. tal-process li juru meta meta nxtrat l-art minn missier l-attrici Giovanna Portelli cioe fl-4 ta' Ottubru 1928 atti Nutar Rosario Frendo Randon, ir-ricevuti tal-hlas tac-cens gravanti l-art saru kemm minn missierha u minnha stess. Ingiebet ukoll prova kif ghaddiet il-proprjeta b'wirt ghand l-attrici u hutha minghand il-genituri b'testment unica charta tal-11 ta' Lulju 1960 atti Nutar Angelo Sammut. L-attrici gabet ukoll il-prova tal-estensjoni tal-pjan terran cioe l-fond 87 Triq Isouard b'zewgt ikmamar ohra u karma tal-banju fl-1974 u kif binha xtara biss il-mezzanin sovrapost ghal fond 87 Triq Isouard konsistenti biss f'zewgt ikmamar, cioe dawk

sovraposti fuq il-binja originali tal-fond 87 Triq Isouard minghajr ma gie inkluz fil-bejgh xi parti mill-arja rimanenti tal-fond 87 Triq Isouard li f'dak iz-zmien kellu l-estensjoni ta' bini gia msemmi.

Il-Qorti hi sodisfatta mill-provenjenzi prodotti mill-attrici u ma hemmx dubbju li Frank Cassar bena l-estnesjoni tieghu konsistenti f'zewgt ikmamar u kamra tal-banju fit-tmeninijiet fuq arja proprjeta ta' terzi.

Dan iwassal ghalhekk ghal mertu odjern. Is-subbasta ghalkemm sehhet u l-proprjeta tidher li gie aggudikata lil Grezzju Vella fl-2010 pero jirrizulta illi fil-fatt l-prezz baqa' ma thallasx u ghalhekk ma jistax jinghad li t-trasferiment final ital-proprjeta sehh, bil-konsegwenza li tali trasferiment kien igib mieghu fuq ir-rimedju mitlub mill-attrici. Grezzju Vella baqa' kontumaci f'dawn il-proceduri u l-kreditrici kellha u ghandha d-drittijiet li taghtiha l-ligi ghal talba mill-gdid biex il-proprjeta terga titqieghed b'bejgh b'subbasta. Pero ma tistax targumenta, kif qed tipprova taghmel f'din il-kawza, li l-atti tas-subbasta huma korretti u skond ir-rekwiziti tal-ligi. La darba gie ppruvat li d-debitur mhux proprjetarju tal-fond kollu 89 Triq Isouard, Marsa, allura l-bejgh ma jistax jipprosegwi kif mitlub dejjem ghaliex il-bejgh fil-fatt ma giex kompletat ghax il-prezz ma thallasx u kull ma sehh hu l-aggudikazzjoni. Dak li qed tghid il-Qorti hu li effettivament l-atti tas-subbasta huma monki in kwantu l-kreditrici Anna Cassar qed titlob il-bejgh tal-fond shih 89 Triq Isouard, Marsa ghax id-dritt taghha hu biss kontra d-debitur Frank Cassar li mill-fond 89 Triq Isouard ghandu biss zewgt ikmamar.

Lanqas ma tista' issostni Anna Cassar li t-talba attrici ghandha tigi michuda u dan peress li s-subbasta hi msejsa fuq ipoteka. Is-subbasta hi msejsa fuq kreditu ezekuttiv li intitolaha teskrivi ipoteka. Semmai l-ipoteka ghandha tigi korretta minnha biex tirrifletti l-fatti sewwa pero bl-ebda mod ma tinfluixxi fuq il-mertu tal-vertenza cioe s-subbasta ta' proprjeta appartenenti lil debitur, ghax ma ssaldax kreditu dovut minnu. Ghalhekk is-sottomissjoni tal-konvenuta li ghandha ssir talba ad hoc

ghal validita ta’ din il-procedura hi fil-fehma tal-Qorti irrelevanti.

Il-Qorti tqis ukoll mhux flokha s-sottomissjoni fin-nota tal-konvenuta illi kellha ssir talba mill-attrici biex jigi dikjarat li parti mill-proprjeta hi taghha qabel issir it-talba ghat-thassir tal-atti tas-subbasta. Din il-kwistjoni ma tqajmet fl-ebda stadju mill-konvenuta u lanqas tista’ tigi dezunta mir-risposta guramentata. In oltre tali talba dikjaratorja mhix wahda espressa mill-ligi u fit-tielet lok tali konsiderazzjoni hi implicita fit-talba u tohrog minnha qua prova, u mhux necessarjament bhala talba ad hoc.

Mertu fil-konfront tad-Direttur Qrati Civili u HSBC Bank Malta plc

Il-bank HSBC kellu x’jaqsam mas-subbasta peress illi ppartecipa qua kreditur ezekutant fis-subbasta mibdija min Anna Cassar. Il-bank kien silef lil Frank Cassar flus biex jaghmel alterazzjonijiet fil-fond mertu ta’ dawn il-proceduri u mill-provi rrizulta li Frank Cassar fadallu bilanc zghir xi jhallas lil bank. Nonostante dan il-bank ippartecipa fil-proceduri ghal bejgh tal-fond kollu b’nota fl-atti tas-subbasta tat-22 ta’ Ottubru 2009 u kwindi implicitament kien qed jallega li l-fond kollu kien jappartjeni lil Frank Cassar u ghalhekk kellu jiddahhal fil-kawza.

In kwantu ghad-Direttur tal-Qrati, dan ma ghandu ebda konnessjoni mal-mertu hlief li jesegwixxi l-ordnijiet tal-Qort u jottempera ruhu mal-ligi. Mill-atti ma jidhirx li ghamel xejn kontra dan jew li minhabba xi nuqqas tieghu l-attrici kienet kostretta tipprocedi kontrih.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi

Tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenut Direttur tal-Qrati Civili li mhux legittimu kontradittur f’dawn il-proceduri;
Tilqa t-talba attrici fil-konfront tal-konvenuti l-ohra u thassar u tannulla l-proceduri ta’ subbasta numru 38/2009 peress illi l-fond 89 Triq Isouard, Marsa ma jappartjenix

kollu lill-Frank Cassar, intimat f’dawn il-proceduri kif dikjarat fir-rikors ghal bejgh li taw bidu ghal proceduri ta’ subbasta, izda hu jidher li hu proprjetarju biss ta’ zewgt ikmamar mill-istess fond skond il-kuntratt ta’ akkwist datat 11 ta’ Awwissu 1988 atti Nutar Angelo Sammut;
Konsegwentement tannulla ukoll u tiddikjara bla effett l-aggudikazzjoni li saret tal-istess fond bis-subbasta fuq imsemmija li sehhet fit-28 ta’ Settembru 2010;
Tichad ghar-ragunijiet moghtija l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta Anna Cassar inkluz dawk preliminari ta’ nuqqas ta’ integrita ta’ gudizzju u dik ta’ res judicata b’riserva tad-drittijiet taghha qua kreditrici ta’ Frank Cassar fuq dik il-parti tal-fond 89 Triq Isouard, Marsa appartenenti lil Frank Cassar.

L-ispejjez, in vista ta’ dak deciz u n-natura tal-kaz ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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