MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 861/2004

Teresa Bonnici ID Card No: 19057 (M)

vs

HSBC Bank Malta p.l.c. (C3177)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 10 ta' Novembru 2004 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponiet: -

Illi fil-11 ta' April 2000 il-fond numru ghoxrin (20) fi Triq il-Parrocca, kantuniera ma' Triq Kurat Schembri, Mosta flimkien maz-zewg garaxxijiet kontigwi u mnifda ma' xulxin u sottostanti ghal fond fuq imsemmi numerati ghoxrin sbarra wiehed u ghoxrin (20/21) fi Triq Kurat Schembri, Mosta gew liberati ghaf-favur il-bank konvenut wara bejgh bl-irkant mizmum taht l-awtorita` tal-Qorti fl-istess jum u

dan skont l-att li kopja tieghu qieghda tigi ezebita u mmarkata Dokument A.

Illi kemm ir-rikors tas-27 ta' Settembru 1999 li bih intalab il-bejgh bl-irkant tal-fond fuq imsemmi flimkien mad-digriet relattiv tas-6 ta' Ottubru 1999 moghti fl-atti tas-subbasta numru 103/99, kif ukoll ir-rikors bit-talba tal-bank attur sabiex joffri *animo compensandi* fl-atti tal-istess subbasta u d-digriet relattiv ma gewx notifikati lill-attrici u dan bi ksur tal-Artikoli 306 (2) u 338 (i) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement il-liberazzjoni tal-11 ta' April 2000 hija irregolari, illegali u ghalhekk nulla.

Illi l-attrici saret taf bil-liberazzjoni favur il-bank konvenut tal-fond fuq imsemmi konsistenti fid-dar matrimonjali meta l-bank konvenut kitbilha sabiex jgharrafha dwar dan ftit wara l-mewt ta' zewgha.

Ghalhekk tghid is-socjeta` konvenuta ghaliex din il-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-liberazzjoni tal-fond numru ghoxrin (20) fi Triq il-Parrocca, kantuniera ma’ Triq Kurat Schembri, Mosta flimkien maz-zewg garaxxijiet kontigwi u mnifda ma xulxin u sottostanti ghal fond fuq imsemmi numerati ghoxrin sbarra wiehed u ghoxrin (20/21) fi Triq Kurat Schembri, Mosta u li saret fil-hdax (11) ta' April 2000 ghaf-favur tas-socjeta` konvenuta, flimkien mal-atti kollha l-ohra tas-subbasta numru 103/99 huma nulli u minghajr effett *stante* illi l-attrici bhala debitrici tas-socjeta` konvenuta ma gietx debitament notifikata bir-rikors tas-27 ta' Settembru 1999 li bih intalab il-bejgh bl-irkant tal-fond fuq imsemmi flimkien mad-digriet relattiv tas-6 ta' Ottubru 1999 moghti fl-istess atti tas-subbasta numru 103/99, kif ukoll ir-rikors bit-talba tal-bank attur fl-atti tal-istess subbasta sabiex joffri animo *compensandi* u d-digriet relattiv; u dan bi ksur tal-Artikoli 306 (2) u 338 (i) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta li tinsab minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta datata 14 ta’ Marzu 2005 (fol 19) fejn esponiet : -

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attrici stanti illi:

a. Ic-citazzjoni in kwistjoni hija ghal kollox frivola u vessatorja u saret semplicement bhala tpattija da parti tal-attrici u in kontrakambju ghac-citazzjoni numru 249/2004JRM fl-ismijiet inversi li hija pendenti quddiem din il-Qorti u bhala attentat iehor da parti tal-attrici biex tiggwadanja aktar zmien;

b. M' huwiex minnu illi l-attrici ma kenitx notifikata bl-atti tas-subbasta in kwistjoni ghaliex kif jirrizulta mid-dokumenti hawn annessi:

i. Kemm l-attrici, kif ukoll zewgha Joseph Bonnici kienu gew notifikati fil-11 ta' Novembru 1999 bid-digriet ta' din l-Qorti tas-6 ta' Ottubru 1999 fejn gie ordnat il-bejgh bl-irkant tal-proprjeta' hemmhekk imsemmija - dokumenti 'B 1' u 'B 2’;

ii. Is-subbasta in kwistjoni giet debitament avzata kemm fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Novembru 1999 - dokument 'C' - kif ukoll fil-gazzetta The Times tas-17 ta' Dicembru 1999 - dokumenti ‘D 1’ u 'D 2' u tal-10 ta' Marzu 2000 – dokumenti ‘E 1’ u ‘E 2’;

iii. Id-digriet tal-bejgh bl-irkant u l-ahhar liberazzjoni tal-fondi in kwistjoni gie nnotifikat kemm lill-attrici u lill-zewgha fl-4 ta’ Marzu 2000 - dokumenti 'F 1' u 'F 2'.

Ghalhekk, l-attrici kienet notifikata u kienet ghal kollox konsapevoli b'dak illi kien qieghed isir u kellha kull opportunita` "a tempo vergine" illi tipprotesta ruhha u tiggieled is-subbasta in kwistjoni bil-mezzi kollha legali ghad-dispozizzjoni taghha u dan qabel ma saret l-istess subbasta u mhux wara dawn is-snin kollha!

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta biex tinstema’ quddiem l-Assistent Gudizzjarju ghas-seduta tat-22 ta’ Novembru 2005.

Rat id-digriet tal-Qori kif diversament presjeduta tal-4 ta’ Lulju 2006 fejn il-Qorti rat l-atti kollha tal-process, u l-proceduri ta’ qabel is-smigh inghalqu, u ordnat li l-kawza titqieghed ghas-smigh ghall-11 ta’ Ottubru 2006 ghat-trattazzjoni u sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta’ Novembru 2006 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw il-kawza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta’ Marzu 2007; u l-verbali tas-seduti l-ohra kollha nkluz dak tal-31 ta’ Ottubru 2012 fejn b’ ordni tal-Qorti u peress li kienet tehtieg iktar zmien ghall-ghoti tas-sentenza, il-kawza giet differita ghal dan il-ghan ghall-14 ta’ Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat id-Digriet in Camera tas-7 ta’ Frar 2013 (fol 247) moghti minn din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn :-

“Il-Qorti,

Wara li l-kawza premessa giet assenjata lilha;
Wara li hadet konjizzjoni tal-process u nnotat li kien hemm trattazzjoni verbali tad-difensuri tal-partijiet li, izda ma gietx registrata;
U fl-assenza ta’ sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet;
Tqis li jkun ghall-ahjar interess tal-gustizzja li taghti lill-partijiet l-opportunita` li jaghzlu li jergghu jittrattaw il-kaz quddiema kif attwalment presjeduta.
Tordna lid-difensuri tal-partijiet sabiex jidhru fis-seduta li jmiss fl-14 ta’ Frar 2013 sabiex jigi ffissat appuntament ghat-trattazzjoni finali tal-kaz quddiem din il-Qorti u fin-nuqqas il-kawza tithalla ghas-sentenza.”

Rat il-verbali tas-seduti tal-14 ta' Frar 2013 u tas-16 ta' April 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fl-ahhar seduta meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Francis Lanfranco u Dr. Sylvana Demicoli ghall-Bank konvenut, li rrimettew ruhhom ghall-provi esebiti fil-process. Il-Qorti rat l-Art. 173 tal-Kap 12 u awtorizzat lill-attrici biex tressaq is-sottomissjonijiet taghha bil-miktub sa mhux aktar tard mit-30 ta' Mejju 2013 bil-*visto* tal-kontro-parti. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-19 ta' Novembru 2013.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz tal-kawza odjerna, l-attrici qed timpunja l-validita' tal-att ta' liberazzjoni tal-fondi msemmija fic-citazzjoni wara bejgh bl-irkant taht l-awtorita' tal-Qorti, kif ukoll tal-atti kollha l-ohra tas-subbasta numru 103/99 a favur il-Bank konvenut, u dan peress li hi ma kenitx giet debitament notifikata bir-rikors tas-27 ta' Settembru 1999 li bih intalab il-bejgh bl-irkant tal-fondi msemmija u bid-digriet relattiv tas-6 ta' Ottubru 1999, u bir-rikors bit-talba tal-bank sabiex joffri *animo compensandi* u d-digriet relattiv. Hi ssostni li dan kollu sehh bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-**Artikoli 306(2)** u **338(1) tal-Kap.12** tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Bank konvenut laqgha ghal dawn it-talbiet billi qal li c-citazzjoni odjerna hija frivola u vessatorja u saret biss b'rejazzjoni ghall-kawza introdotta fl-ismijiet inversi (**Citazz. 249/2004 LSO**) pendenti quddiem din il-Qorti. Kontrarjament ghal dak allegat mill-attrici, hi kienet giet notifikata b'diversi atti tas-subbasta elenkati fin-nota tal-eccezzjonijiet tal-Bank u ghalhekk kienet konsapevoli b'dak li kien qieghed isir u kellha kull opportunita' *a tempo vergine* li tipprotesta ruhha u tikkontesta s-subbasta in kwistjoni bil-mezzi kollha legali ghad-dispozizzjoni taghha qabel ma saret il-liberazzjoni.

Il-fatti li taw lok ghal dan il-kaz fil-qosor huma s-segwenti:

Fil-11 ta' April 2000 il-fond numru 20, fi Triq il-Parrocca, kantuniera ma' Triq Kurat Schembri, Mosta flimkien ma' zewg garaxxijiet imniffda ma' xulxin u sottostanti ghal fond imsemmi, enumerati 20/21 fi Triq Kurat Schembri Mosta, gew liberati favur l-HSBC Bank Malta p.l.c. wara bejgh bl-irkant.

Ir-rikorrenti tghid li ma gietx notifikata bis-segwenti atti:

- Ir-rikors tas-27 ta' Settembru 1999 li bih intalab il-bejgh bl-irkant tal-fondi msemmija u bid-digriet relattiv tas-6 ta' Ottubru 1999 moghti fl-atti tas-subbasta 103/99;

- Ir-rikors bit-talba tal-bank sabiex joffri *animo compensandi* u d-digriet relattiv.

<u>Provi Prodotti</u>

Dokumenti esebiti mill-Bank konvenut:

Dok. B1 u B2[1] - kopja fotostatika tad-Digriet tas-6 ta' Ottubru 1999 u n-notifika.

Minn dan id-digriet jirrizulta li l-Qorti ffissat l-1 ta' Frar 2000 fid-9.00 am ghall-bejgh bl-irkant tal-fondi mertu ta' din il-kawza. Id-digriet jaghmel riferenza ghall-valutazzjoni tal-Perit AIC Richard Aquilina tal-1 ta' Gunju 1999.

Jirrizulta minn **Dok. B2** li Teresa Bonnici giet notifikata b'dan id-Digriet fil-11 ta' Novembru 1999 billi l-kopja taghha u ta' zewgha gew it-tnejn mhollija f'idejha "*personalment."* Hi giet notifikata bid-digriet biss imma mhux bir-rikors tas-27 ta' Settembru 1999.

Dok. C[2] - Avviz ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Novembru 1999 b'taghrif dwar is-subbasta appuntata ghall-1 ta' Frar 2000.

[1] Esebiti a fol.22 u 23 tal-process.
[2] Esebit a fol. 24 tal-process.

Dok. D1 u D2 [3] - Kopja ta' nota u tal-estratt ippubblikat fil-gazzetta lokali *The Times of Malta* fil-harga tas-17 ta' Dicembru 1999 b'taghrif dwar is-subbasta fid-data appuntata tal-1 ta' Frar 2000.

Dok. E1 u E2[4] - Kopja ta' nota u tal-estratt ippubblikat fil-gazzetta lokali *The Times of Malta* fil-harga tas-10 ta' Marzu 2000 b'taghrif dwar is-subbasta fit-tieni data appuntata ghall-11 ta' April 2000 wara l-ksur tal-kwindena.

Dok. F1 u F2[5] - Kopja tad-Digriet tas-17 ta' Frar 2000 tal-bejgh bl-irkant moghti wara ksur tal-kwindena, li bih il-Qorti ordnat it-tieni appuntament ghall-bejgh bl-irkant ghall-11 ta' April 2000 u d-debita notifika lil Joseph Bonnici u lil Teresa Bonnici bil-posta registrata.

Giet esebita kopja legali tal-atti tas-subbasta numru 103/99 Immobbli fl-ismijiet "**Mid Med Bank plc v Joseph Bonnici et"** (a fol. 32 sa 119 tal-process).

<u>Xhieda</u>

Xehdet l-attrici **Teresa Bonnici[6]** u qalet li kienet iffirmat att ta' kostituzzjoni ta' debitu flimkien ma' zewgha mal-Mid Med Bank Ltd. Kienet thalli f'idejn zewgha li kien jiehu hsieb kollox fir-rigward tal-flejjes dovuti lill-Bank. "*Jekk gew xi ittri jew karti d-dar anke jekk iffirmajt ghalihom jiena dejjem ghaddejthom lir-ragel."* Hi ma kinetx tiftahhom.

Hi qalet li kienet saret taf li l-Bank kien ha d-dar residenzjali taghha biss waqt laqgha li sehhet fl-ufficcju tal-Bank gewwa l-Marsa, ghall-habta ta' Settembru 2002, ftit gimghat wara li miet zewgha. Prezenti ghal din il-laqgha kien hemm Lawrence Bonnici, hu zewgha, Anton, binha l-kbir u l-Avukat Valletta. Fid-dar kienu jirrisjedu wkoll ommha u tliet uliedha.

---

[3] Esebit a fol. 25-26 tal-process.
[4] Esebiti a fol. 27-28 tal-process.
[5] Esebiti a fol. 29-30 tal-process.
[6] Affidavit a fol.14-15 tal-process

Hi xehdet li din il-laqgha saret fuq talba ta' binha Anton peress li ried ikun taf x'kienet is-sitwazzjoni mal-Bank .F'din il-laqgha lkoll gew sorprizi bit-taghrif li d-dar kienet inbieghet. Skoprew ukoll li l-polza ta' assikurazzjoni fuq il-hajja ta' zewgha kienet waqghet ghaliex il-*premium* ma thallasx.

Hi xehdet "*Jien qatt ma kont naf xejn dwar x'diskussjonijiet kien qieghed ikollu r-ragel tieghi dwar dan id-dejn mal-bank jew dwar il-proceduri li seta' kien hemm fil-qorti."*

Xehdet ukoll *viva voce*[7] u qalet li kienet taf li kien hemm dejn mal-Bank konvenut izda ma kenitx taf li d-dar kienet ittiehdet mill-Bank. Zewgha miet fid-19 ta' Lulju 2000 u kien l-Isptar ghal 9 t'ijiem qabel ma' miet. Hi ma kenitx tiftah ittri fuq isem ir-ragel "*meta ikun hemm il-karta r-roza niffirmaha u daqshekk. Inhallijielu hemmhekk. Qatt ma qalli xejn x'hemm u x'mhemmx."* Id-dar hija l-unika proprjeta` li ghandha. Kellhom proprjetajiet ohra li nbieghu biex jithallas il-Bank.

In kontro-ezami ammettiet li kienet tiftah l-ittri indirizzati lilha. Murija **Dokumenti B1 u B2** hi kkonfermat li fethithom. Pero' ma ratx l-avvizi fil-Gazzetta tal-Gvern u fit-*Times of Malta.* Dwar l-avvizi li fethet, qalet li kienet ittihom lir-ragel.
Murija d-dokument immarkat '**F'** u n-notifika '**F1'** qalet li rceviet id-dokument u tatu lir-ragel.

In **ri-ezami** qalet li l-karti indirizzati lilha "*gieli kienet tiftahhom u gieli le."* Hi xehdet li qatt ma rat il-karta immarkata '**DOK.B1'** li huwa l-avviz ghall-bejgh bl-Irkant u baqghet issostni li ma kinetx taf bil-bejgh bl-irkant imma li kienu qed jaghmlu tajjeb ghad-dejn bil-flus tal-kumpanija. Qalet li qatt ma rat id-Digriet '**F1**'.

In **kontro-ezami** stqarret li kienet taf li d-dar kienet ghall-bejgh bl-irkant pero` ma kinetx taf li nbieghet. Qalet li

[7] Xhieda a fol. 129 et seq. tal-process fil-21 ta' Frar 2006.

kienet taf li jridu jaghmlu tajjeb bid-dar ghad-dejn li kellhom. Kienet taf li kellhom dejn ukoll mal-BOV izda ma kinetx taf li kienu ghamlu xi haga l-Qorti.

Murija rikors tal-BOV fl-atti tas-subbasta tal-21 ta' Dicembru 1999 u degretat fl-10 ta' Jannar 2000 a fol. 74-76 u notifikat lilha, hi sostniet li ma ftakritx li rcevietu.

Xehed **Anton Bonnici**[8] bin l-attrici, u qal li missieru kien ta' fommu sieket. Kienu jafu li kien hemm problemi izda kien jghidilhom biex ihallu f'idejh u li ma kienux ser ikollhom problemi. Fil-laqgha li kellhom mal-HSBC kienet xokk ghalihom meta gew infurmati li d-dar ghaddiet ghand il-Bank "*because we could never imagine that such a thing could happen."*

Xehed l**-Avukat Dr. Pio Valletta**[9] li kien il-konsulent legali ta' Joseph Bonnici u tal-familja Bonnici. Bhala tali kien konvolt fid-diskussjonijiet mal-Bank konvenut li wasslu ghall-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu.

Il-klijent tieghu kien infurmah anke wara dan l-att li kien qed ikollu diskussjonijiet mal-Bank biex jaccellera l-kwistjonijiet li kellu mal-Water Services Corporation fejn kellu jiehu ammonti kbar. Sa ftit gimghat qabel ma miet, l-informazzjoni li tah Joseph Bonnici kienu li d-diskussjonijiet kienu ghadhom ghaddejjin mal-Bank.

Anton Bonnici kien cempillu biex jinfurmah li kien miet missieru u xtaq jitlaqa' mieghu ghaliex kien jaf li kien hemm problemi u djun. Saret laqgha mal-ufficjali tal-Bank konvenut il-Marsa, f'Settembru 2002, u f'din il-laqgha kkonferma li l-Bank kienu ndikawlhom li d-dar residenzjali tal-familja Bonnici u garaxxijiet kienu tal-bank. F'dik il-laqgha, ufficjal tal-Bank Edward Cassar kien indikalhom li kienu ghadhom ma kitbulhiex lil Mrs Bonnici biex jgharrfuha li l-proprjeta` ghaddiet ghand il-Bank ghaliex xtaqu jistennew li jghaddi ftit taz-zmien wara l-mewt. Ikkonferma li l-ufficjali gharrfuhom li l-polza tal-

[8] Xhieda a fol. 132 et.seq. tal-process.
[9] Xhieda a fol. 142 et.seq. tal-process.

assikurazzjoni kienet skadiet u li huma ma hassewhomx obbligati li jhallsu l-*premiums* li ma kienux thallsu minn Joseph Bonnici.

L-HSBC kienu ppreparati jikkoncedu zmien sabiex il-familja Bonnici jkunu jistghu jbieghu d-dar u jhallsu lill-Bank mir-rikavat u damu f'korrispondenza sakemm il-Bank fetah kawza ghall-izgumbrament kontra l-attrici odjerna. Teresa Bonnici dejjem irriteniet mieghu li hija ma kenitx infurmata bl-atti tas-subbasta.

Xehed **Edward Cassar**[10], *manager* mal-Bank konvenut mal-*Head Office, credit section*. Esebixxa *memo* datat Awwissu 2002 **(Dok.EC)**[11] fejn hemm ukoll *memo* dwar il-laqgha ta' Settembru 2002. Qal li kien tkellem ma' Joseph Bonnici li kien talbu li l-Bank ihallihom fid-dar sa wara Santa Marija. Fil-*memo* hemm miktub li ta struzzjonijiet lill- kollega tieghu "*not to pursue the deadline given to Mr. Bonnici i.e. to evict from Masta house"* peress li sar jaf li zewgha kien miet u ghamel nota sabiex jitkellem mal-familja f'Jannar 2003. Apparti l-laqgha fejn semmielu l-festa, ix-xhud ma ftakarx laqghat ohra ma' Joseph Bonnici fiz-zmien meta l-*file* kien f'idejh.

Xehed **Vince Attard**[12] u muri l-kopja legali tal-atti tas-subbasta xehed li d-dokumenti **a fol. 61 u 62** huma d-digriet li bih gie ffissat il-jum tal-bejgh finali l-11 ta' April 2000. Dan gie notifikat kemm lill-ezekutant kif ukoll lid-debituri bil-posta.

Qal ukoll li "*Id-debitur ma jigix notifikat bl-att ta' liberazzoni finali. Jigi notifikat jew bic-cedola tad-depozitu jekk il-liberatarju jkun ser jhallas, jew bl-atti tal-procedura ghall-kumpensazzjoni."* Il-procedura tas-subbasta tintemm mal-att tar-registazzjoni.

Xehed **Lawrence Bonnici**[13], hu d-decujus Joseph Bonnici. Huh kien gharrfu li xtaq ibiegh id-dar u jmur

---

10 Xhieda a fol.147 et. seq. tal-process.
11 Esebit a fol.144 tal-process.
12 Xhieda a fol. 150 et.seq. tal-process.
13 Xhieda a fol.162 et.seq. tal-process.

joqghod f'kera fi zmien qasir u qallu biex ma jghid xejn lil Teresa Bonnici jew lit-tfal sakemm jirranga l-affarijiet. Dan id-diskors sehh xi tliet gimghat qabel ma miet.

Xehed **Keith Cilia**[14] *Manager* mal-Bank konvenut mal-*Central Debt Recovery Unit* u kkonferma li kien hemm inkontri bejn il-Bank u Joseph Bonnici u li dan talabhom biex ihalluhom fid-dar sal-festa ta' Santa Marija tas-sena 2002. Joseph Bonnici kien gie wahdu ghall-laqgha.

Xehed il-**PL Adrian Borg**[15] u esebixxa diversi dokumenti mmarkati Dokti **AB sa AB5**.[16] Esebixxa wkoll zewg kuntratti ta' kostituzzjoni ta' debitu rezi ezekuttivi b'ittra ufficjali tal-11 ta' Marzu 1999. L-ipoteki relattivi gew debitament iskritti **(DOK AB6)**.

Xehed li kien hareg avviz fir-rigward tad-digriet tas-6 ta' Ottubru 1999 a fol 86 u 87 tal-process, u l-intimati gew notifikati kemm b'dan l-avviz kif ukoll bl-avvizi sussegwenti peress li s-subbasta ma nghajtitx f'darba biss. Fl-1 ta' Frar 2000 kien hemm offerti u l-proprjetajiet gew liberati fl-1 ta' Frar 2000. Sussegwentement inkisret il-kwindena u s-subbasta regghet giet appuntata ghall-11 ta' April 2000. Saru n-notifiki kif jirrizulta minn fol. 61 u 62 tal-process tal-ahhar digriet tal-bejgh bis-subbasta lil Joseph Bonnici u lill-Teresa Bonnici. Vince Farrugia kien ukoll offra personalment fuq wiehed mill-fondi u gie notifikat ukoll bit-tieni digriet.

Riferibbilment ghar-rikors promotorju ghall-bejgh bis-subbasta hu qal li l-Qorti "*permezz tad-Deputat Registratur qatt ma talbitni naghmel dan(ninnotifika l-atti). Ordnat li l-avviz jigi notifikat lill-intimati."*

Xehed ukoll fuq ir-rikors pprezentat mill-Bank biex joffri *animo compensandi* a fol. 89 tal-process datat 19 ta' Ottubru 1999. Mid-digriet jirrizulta li l-Qorti ordnat "*in notifika ta' dan id-digriet...pero` vera ma hawnx in-*

[14] Xhieda a fol.164 et.seq. tal-process.
[15] Xhieda a fol. 212 et.seq. tal-process.
[16] Esebiti a fol.170

notifika...fl-opinjoni tieghi n-notifika ma kinitx xi haga tassattiva."

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT</u>

Illi qabel xejn il-Qorti tirrileva li gew introdotti ammendi komprensivi fis-Subtitlu li jirregola s-subbasti fil-mori ta' dawn il-proceduri izda l-Qorti applikat id-dispozizzjonijiet li kienu vigenti fiz-zmien tas-subbasta in kwistjoni.

Bil-kaz odjern, l-attrici qed timpunja l-validita' tal-liberazzjoni ta' beni favur il-kreditur taghha in segwitu ghall-proceduri ta' subbasta minhabba nuqqas ta' notifika ta' zewg rikorsi u tad-digrieti relattivi, cioe':-

a) ir-rikors promotur li jressaq it-talba ghall-bejgh in subbasta u jaghti bidu ghall-process ta ' bejgh bl-irkant u d-digriet relattiv;

b) ir-rikors li bih l-Bank offra li jakkwista *animo compensandi* u d-digriet relattiv.

L-attrici ticcita l-**artikolu 306(2) u l-artikolu 338(1) tal-Kap 12** in sostenn tat-tezi taghha.

<u>a) Notifika tat-Talba ghall-Bejgh bl-Irkant</u>

L-Artikolu 306(2) tal-Kap.12 qabel l-ammendi estensivi li sehhew recentement kien jiddisponi li :-

"*Id-digriet ghandu jigi notifikat lid-debitur, u, fil-kaz ta' bejgh ta' immobbli jew ta' jeddijiet imghaqda ma' immobbli, id-digriet, wara avviz bil-miktub li jinghata mir-registratur lid-Direttur tar-Registru Pubbliku fi zmien erbgha u ghoxrin siegha mid-data ta' l-istess digriet, ghandu jitnizzel fi ktieb mizmum ghaldaqshekk fir-Registru Pubbliku, bid-data ta' l-iskrizzjoni."*

Bl-**artikolu 306(2)** il-ligi titlob biss in-notifika lid-debitur tad-digriet u mhux ukoll tar-rikors ghall-bejgh bl-irkant. Mill-atti processwali jirrizulta li Teresa Bonnici giet notifikata personalment bid-Digriet tas-6 ta' Ottubru 1999

li ffissa l-ewwel appuntament tal-bejgh bl-irkant (riferta a fol. 87). F'riferta separata hemm miktub li Joseph Bonnici gie hekk notifikat fl-istess gurnata billi kopja tad-digriet thalliet f'idejn l-istess Teresa Bonnici personalment.

Illi ghalhekk jirrizulta manifest li l-attrici kienet taf li kienu gew istitwiti l-proceduri tas-subbasta fir-rigward tal-beni taghha u ta' zewgha deskritti fid-digriet qabel ma sar il-bejgh u kienet giet notifikata regolarment b'dan id-digriet skont l-artikolu 306(2) tal-Kap 16.

Hi sostniet li kienet tafda f'idejn zewgha, u kienet tghaddilu l-ittri li kienet tircievi, anke dawk provenjenti mill-Qorti. Ma kenitx tiftahhom u bhala konsegwenza ta' dan, saret taf biss bil-liberalizzazzjoni favur il-Bank waqt laqgha li sehhet wara li kien gie nieqes zewgha.

Din il-Qorti tinnota li fuq dan il-punt krucjali, l-attrici ma kienet xejn cara ghaliex in kontro-ezami ammettiet li kienet tiftah l-ittri indirizzati lilha u kkonfermat li kienet fethet l-ittri esebiti bhala **Dokumenti B1 u B2**, li jirreferu ghad-digriet tal-appuntament tal-bejgh bl-irkant. Il-Qorti tqies li kienet inkonsistenti u ftit kredibbli fix-xhieda taghha. Sussegwentement in ri-ezami, biddlet il-verzjoni u qalet li "*gieli kienet tiftah l-ittri u gieli le"*, u li "*qatt ma rat id-dokumenti msemmija.*"

Izda apparti kwistjoni ta' kredibbilta` u verosimiljanza, jekk hu minnu li l-attrici ma kenitx taf bil-bejgh tad-dar, dan zgur ma kienx dovut ghal xi nuqqas processwali fl-atti tas-subbasta. Kienet l-ghazla taghha li baqghet passiva u ma ghamlet xejn, minkejja n-notifika tad-Digriet tal-appuntament tal-bejgh bl-irkant. Persuna prudenti li tircievi dokumenti mill-Qorti tinjorahom *a riskju taghha.* Jirrizulta difatti li l-attrici kienet gja midhla tal-proceduri legali peress li kienet iffirmat kuntratti ta' kostituzzjoni ta' debitu u kienet anke ghaddiet minn proceduri ghall-bejgh bl-irkant ta' oggetti mobbli li ttiehdu mid-dar residenzjali taghha u ta' zewgha.

Inoltre jirrizulta wkoll li giet notifikata bit-tieni avviz ghall-bejgh[17] ghalkemm dan m'huwiex imsemmi fl-att tac-citazzjoni, kif ukoll b'rikors ipprezentat mill-Bank of Valletta sabiex joffri *animo compensandi* fl-atti tal-istess subbasta.[18] Hi xorta ghazlet li ma taghmel xejn biex ssegwi dawn il-proceduri u tikkawtela l-interessi taghha izda ta' dan il-bank kreditur zgur ma jistax jitqies responsabbli.

Il-Qorti tqies li l-attrici, fil-vesti taghha ta' debitrici f'isimha proprju, kienet responsabbli ghall-konsegwenzi tal-azzjonijiet taghha. Inghatat kull oportunita' li ssegwi l-proceduri gjaladarba giet notifikata bl-ewwel digriet, haga li ma ghamlitx. Din it-traskuragni ma tistax tigi premjata. Anzi hija d-diligenza u l-vigilanza li ghandhom jigu premjati fuq l-iskorta tal-massima legali "*vigilantibus jura prosunt."*

Jirrizulta ghalhekk infondat fil-fatt u fid-dritt it-talba tal-attrici kif ibbazata fuq n-nuqqas tan-notifika tad-Digriet tas-6 ta' Ottubru 1999. L-attrici giet notifikata validament.

b) Notifika tat-Talba ghall-Offerta *Animo Compensandi*

Skont it-talba kif maghmula fic-citazzjoni, l-attrici qed titlob dikjarazzjoni ta' nullita` tal-liberazzjoni tal-fond peress li ma gietx debitament notifikata "*bir-rikors bit-talba tal-bank attur fl-atti tal-istess subbasta sabiex joffri animo compensandi u d-digriet relattiv*" u ticcita l-artikolu 338(1) tal-Kap.12 b'zieda mal-artikolu 306(2) fuq riferit.

Il-Qorti issa ser tezamina it-tieni lanjanza tal-attrici bbazata fuq l-**artikolu 338(1)** tal-Kap. 12. Dan l-artikolu jghid:-

"(1) *It-talba ghall-approvazzjoni tat-tpacija msemmija għandha ssir b'rikors, u dan ghandu jigi notifikat lid-debitur u lil dawk li jkunu ghamlu oppozizzjoni, jew li b'talba*

[17] Riferta a fol. 62 tal-process.
[18] Riferta a fol. 76 tal-process.

taghhom ikunu saru mandati ta' qbid jew ta' sekwestru jew ta' impediment ta' safar, kif imsemmi fl-artikolu 335."

Hawnhekk il-Qorti tosserva konflitt bejn it-talba li tirreferi ghar-rikors tal-kreditur ghall-permess li joffri *animo compensandi* u l-artikolu 338 citat mill-attrici.

L-artikolu 338 (1) ma jirregolax it-talba ghall-permess li wiehed joffri *animo* compensandi imma ghall-talba *ghall-approvazzjoni tat-tpacija.* Dawn iz-zewg talbiet huma distinti u jokkorru f'zewg stadji separati tal-proceduri tas-subbasta.

Difatti l-Bank talab il-permess li joffri *animo compensandi* b'zewg rikorsi rispettivament fl-14 ta' Ottubru 1999 (a fol 89) u fit-3 ta' April 2000 (a fol. 63 tal-process). B'digrieti relattivi l-Qorti laqghet it-talba u ordnat in-notifika lill-partijiet interessati tad-Digriet.

Jirrizulta izda li dawn ir-rikorsi u d-digrieti ma gewx notifikati lill-attrici. Dan gie koncess mill-P.L. Adrian Borg, ghall-Bank konvenut.

Din it-talba mhix regolata bl-artikolu **338(1)** imma bl-**art. 333(1) tal-Kap.12.** Dan is-sub-artikolu ma jordnax in-notifika tad-debitur *ad validitatem* izda **l-artikolu 335** jghid li "*Kull min ghandu interess jista' jaghmel oppozizzjoni kontra t-talba ghall-permess ta' offerta 'animo compensandi'."* Huwa ovvju li l-attrici kellha interess u setghet topponi ghat-talba jekk riedet, izda ghazlet li ma taghmel xejn minkejja li rceviet n-notifika tas-subbasta, kif, *del resto*, ammettiet hi stess li halliet kollox f'idejn zewgha.
Ghalhekk it-talba attrici, in kwantu li tirreferi ghar-rikors tal-Bank ghall-permess li joffri *animo compensandi* mhix gustifikata skont il-Ligi.

L-attrici, izda qed taghmel riferenza ghall-**Artikolu 338(1)** tal-Kap 12. Dan l-artikolu jirregola t-talba ghall-approvazzjoni tat-tpacija.

Jirrizulta inekwivokalment li l-atti li segwew il-liberazzjoni fil-11 ta' April 2000 konsistenti fit-talba ghall-approvazzjoni tat-tpacija maghmula fit-12 ta' April 2000 u c-cedola ta' Kumpensazzjoni pprezentata kontestwalment mat-talba, <u>ma gewx notifikati lill-attrici</u>. Kreditur iehor taghha, il-Bank of Valletta p.l.c. ressaq l-oppozizzjoni tieghu u l-vertenza bejn il-kredituri giet eventwalment rizolta bl-approvazzjoni mitluba li nghatat b'Digriet tal-21 ta' Marzu 2002 (a fol. 33 tal-process). Mill-atti jidher sew li l-attrici ma kienet notifikata b'ebda talba, risposta, u replika intavolati mill-Bank konvenut u mill-Bank of Valletta plc u bid-digrieti relattivi mit-12 ta' April 2000 ‘l hemm.

L-attrici ssostni **li l-artikolu 338** jirrikjedi n-notifika tad-debitur *ad validitatem.* Jekk it-talba attrici ghandha tigi milqugha d-Digriet tal-approvazzjoni tat-tpacija ghandu jitqies li hu null.

Huwa minnu li d-dispozizzjoni ta' procedura huma bhala regola kogenti fis-sens li huma ta' ordni pubbliku. Pero' hu veru li mhux ir-regoli kollha ta' procedura huma ta' l-istess portata u rilevanza. Mhux kull vjolazzjoni timporta n-nullita' ta' l-att li r-regola vvjolata tkun mahsuba li tigverna. (**Ara App.Civ.2 “Salvino Busuttil -v- Agostino Baldacchino" -** dec. fit-28 ta' Jannar 1998).

Bhala punt ta' principju jinghad li n-nullita` ta' atti gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi imposta biss meta n-nuqqas - formali u sostanzjali - fl-att ma jistax jigi assolutament ittollerata minghajr hsara ghal xi principju ta' gustizzja procedurali.

Minn qari tal-**artikolu 338(1)** ma hemmx dubju li n-notifika tad-debitur bir-rikors ghall-approvazzjoni hija mehtiega tassattivament. Il-Qorti ma tistax tittollera li jsiru proceduri gudizzjarju minghajr ma jkun osservat id-dritt ghas-smigh xieraq u ghandha obbligu li tezamina l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu ghall-kaz in ezami. Dan ma giex koncess lill-attrici fil-fazi sussegwenti ghal-liberazzjoni tal-proprjeta`. Il-Ligi stess ma tipprovdix x'ghandu jsir biex tali nuqqas jigi ssanat. Kulhadd, inkluz id-debitur, ghandu d-dritt li jopponi ghat-talba ghall-approvazzjoni u f'tali kaz, il-

kreditur/xerrej ikollu jipprocedi b'kawza. Ghalhekk dan in-nuqqas ma jistax jigi sanat mod iehor kif jitlob l-artikolu 789 tal-Kap.12.

Hija cara li l-legislatur qed jitlob in-notifika tat-talba ghall-approvazzjoni tat-tpacija minkejja li d-debitur ikun gja gie notifikat bl-atti tas-subbasta antecedenti ghal-liberazzjoni tal-fondi subbastati. Altrimenti ma kien ikun hemm ebda raguni logika sabiex il-legislatur jirrikjedi n-notifika tad-debitur f'dan l-istadju ahhari tal-proceduri tas-subbasta.

Hawnhekk il-Qorti tosserva li l-attrici ma tat l-ebda raguni ghaliex il-Bank ma kellux jinghata l-approvazzjoni misthoqqa ghat-tpacija. Lanqas jirrizulta li hi qed tikkontesta l-prjorita' jew privilegg vantat mill-Bank bhala kreditur taghha u wisq inqas qed tikkontesta l-valur moghti lill-beni immobbli mill-perit nominat fl-atti tas-subbasta, u l-offerta finali aggudikat favur il-Bank. Difatti ma ressqet ebda kontestazzjoni li timmilita fis-sustanza taghha kontra it-talba maghmula mill-Bank li joffri *animo compensandi* u sahansitra biex jottjeni l-approvazzjoni tat-tpacija.

Izda m'huwiex il-kompitu ta' din il-Qorti biex tqis jekk l-attrici ghandha ragunijiet validi biex topponi ghat-talba imsemmija jekk il-procedura segwita hija karpita b'nullita`. Din l-oppozizzjoni, *semmai*, ghandha tigi indirizzata fil-proceduri appoziti li jkollhom jigu stitwiti sabiex tigi ssanata n-nullita'.

Ikkonsidrat li l-kunsinna tal-beni immobbli ssir *ipso jure "bil-liberazzjoni finali u bid-depozitu tal-prezz fil-Qorti jew bl-approvazzjoni tat-tpacija."* (**Art 331(1)** (sottolinear tal-Qorti) u dan gie nterpretat mill-Qrati taghna fis-sens li t-trasferiment tal-proprjeta' lix-xerrej jitqies li jsir taht kondizzjoni sospensiva "*quante volte cioe il liberatario avra' depositato entro il termine legale il prezzo offerto, ovvero in caso di compensazione, qualora avra' presentato la relativa cedola ed avra' ottenuto l'approvazione della compensazione offerta"* (**P.A.** 1 ta' Mejju 1875 "***Mifsud -v- Camilleri" -*** **Vol VII 400** citat fil-gabra ta' "*Giurisprudenza sul Codice di Procedura Civile***"** **Gius.Cremona (**1935) (Vol.1) p.699).

Fil-kaz odjern din l-approvazzjoni nghatat, izda jekk it-talba attrici ghandha tigi sostnuta, id-digriet tal-approvazzjoni nghata invalidament peress li l-attrici giet imcahhda mid-dritt taghha ghas-smigh xieraq f'dan l-istadju ahhari tal-proceduri.

B'dan ma jfissirx li r-rikors u c-cedola ta' Kompensazzjoni tal-Bank konvenut tat-12 ta' April 2000 huma fihom infushom nulli kif m’humiex nulli l-atti li gewipprezentati wara l-oppozizzjoni tal-Bank of Valletta plc.

L-Artikolu 789 tal-Kap 12 jelenka tassattivament ir-ragunijiet ghan-nullita` ta' atti gudizzjarji u ma jirrizultax li dawn l-atti huma formalment jew sostantivament monki minn xi kwezit essenzjali ghall-validita' taghhom.

In-nuqqas tan-notifika tar-rikors tat-12 ta' April 2000 lanqas ma jfisser li l-liberazzjoni tal-proprjeta` immobbiljari favur il-Bank ezekutant hija nulla imma jfisser li l-kunsinna tal-proprjeta` tal-beni immobbli ghandha titqis sospiza sakemm it-talba ghall-approvazzjoni tat-tpacija tigi notifikata lid-debitrici.

Ikkonsidrat ghalhekk li ghar-ragunijiet fuq spjegati li l-liberazzjoni tal-fondi mertu ta' din il-kawza kif ukoll l-atti tas-subbasta 103/99 sal-bejgh bl-irkant li sehh fil-11 ta' April 2000 huma regolari u validi.

Ikkonsidrat ukoll li r-rikors ghall-approvazzjoni tat-tpacija tat-12 ta' April 2000, ic-cedola ta' Kompensazzjoni tal-istess data, u l-atti li segwew huma ukoll validi.

Madanakollu d-Digriet ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-atti tas-subbasta 103/1999 moghti fil-21 ta' Marzu 2002 ghall-approvazzjoni tat-tpacija hija irritwali u nulla in kwantu li dan id-Digriet inghata minghajr ma gew notifikati lill-attrici, fil-vesti taghha ta' debitrici, l-atti tar-rikors u tac-Cedola tat-12 ta' April 2000 bi ksur tal-artikolu **338(1) tal-Kap.12** tal-Ligijiet ta' Malta. Tali irregolaritajiet provati kienu mhux biss ta’ sostanza imma wkoll pregudizzjevoli tal-jeddijiet taghha *qua* debitur.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tichad** l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta in kwantu li huma nkompatibbli ma' din is-sentenza u, **tilqa'** it-talba tal-attrici limitatament u fis-sens li : -

1. Tiddikjara li d-Digriet moghti mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Marzu 2002 fl-atti tas-subbasta bin-numru 103/99 immobbli fl-ismijiet "***HSBC Bank Malta plc gja Mid Med Bank Ltd. v. Joseph u Teresa Konjugi Bonnici***" li permezz tal-istess giet milqugha t-talba tal-Bank Ezekutant f'dawk il-proceduri, biex tigi approvata l-kompensazzjoni minnu maghmula b'Cedola ta' kompensazzjoni, liema rikors u cedola gew it-tnejn ipprezentati fit-12 ta' April 2000, huwa null u minghajr effett, peress li l-attrici ma gietx notifikata bir-rikors u bic-Cedola msemmija, u dan bi ksur tal-artikolu **338(1) tal-Kap.12** tal-Ligijiet ta' Malta; u **tichad it-talbiet attrici** in kwantu li din il-Qorti **qed tikkonferma l-validita`** ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi tal-liberazzjoni tal-fondi imsemmija fic-citazzjoni favur il-Bank konvenut fil-11 ta' April 2000 u l-validita` tar-rikors ghall-approvazzjoni tal-kompensazzjoni u tac-Cedola ta' kompensazzjoni imsemmija pprezentati fit-12 ta' April 2000 u l-validita' tal-atti kollha l-ohra tas-subbasta msemmija numru 103/99.

Minhabba n-natura legali tal-punti sollevati, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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