MALTA

# QORTI CIVILI

# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF

## JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 1120/2006

**Anton u Margaret konjugi Scicluna (Karti tal-identita` numri 860850M u 766550M rispettivament)**

***kontra***

**Tyre Services Limited (C6491) u HSBC Bank Malta plc (C3177)**

**Il-Qorti :**

## I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-<u>18 ta` Dicembru 2006</u> li jaqra :-

*1. Illi permezz ta` skrittura privata datata wiehed u tletin (31) ta` Jannar tas-sena 1994 is-socjeta` konvenuta Tyre Services Limited intrabtet li thallas lill-atturi ghal servizzi ta` konsulenza moghtija mill-atturi skont l-istess ftehim, liema obbligazzjoni giet kawtelata permezz ta` ipoteka specjali (I 2858/94) fl-ammont ta` hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm 55,000) fuq il-proprjeta` Tyre Services Limited Complex, bla numru ufficjali, mibnija fuq plots tmienja u erbghin A u disgha u erbghin A (48A u 49A), f`Old Railway Road, St. Venera, hekk kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt pubbliku datat wiehed u ghoxrin (21) ta` Frar 1994 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiter, u fejn il-proprjeta` hija deskritta b`mod ahjar, hawn annessa u mmarkata Dok. `A` ;*

*2. Illi l-iskrittura privata datata wiehed u tletin (31) ta` Jannar tas-sena 1994 giet sussegwentement emendata bi skrittura privata ohra datata ghoxrin (20) ta` Jannar 1998 ;*

*3. Illi sa llum id-debitu tas-socjeta` konvenuta Tyre Services Limited ghadu mhux imhallas ;*

*4. Illi in forza ta` bejgh bl-irkant mizmum taht l-awtorita` tal-Prim`Awla tal-Qorti Civili fl-erbgha u ghoxrin (24) ta` Mejju 2005 fl-ismijiet `HSBC Bank Malta plc v Tyre Services Limited` (Subbasta numru 136/2004) il-proprjeta` fuq imsemmija giet adgudikata lis-socjeta` konvenuta HSBC Bank Malta plc bil-prezz ta` mitejn hamsa u sebghin elf lira Maltija (Lm 275,000) animo compensandi ;*

*5. Illi l-ipoteka specjali tal-atturi ghadha tiggrava fuq il-fond fuq imsemmi li jinsab fil-pussess tas-socjeta` konvenuta HSBC Bank Malta plc ;*

*6. Illi l-atturi pprezentaw fis-sittax (16) ta` Gunju 2006 protest ipotekarju fil-konfront tas-socjetajiet konvenuti u dan sabiex is-socjeta` konvenuta Tyre Services Limited thallas id-debitu dovut lill-atturi, u s-socjeta` konvenuta HSBC Bank Malta Ltd tirrilaxxa l-fond jew thallas id-dejn kollu ai termini tal-artikolu 2072 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta, kopja hawn annessa u mmarkata `Dok B` ;*

*7. Illi ghalkemm notifikati b`dan il-protest is-socjetajiet konvenuti baqghu inadempjenti u dan wara li skada z-zmien koncess lilhom mil-ligi ;*

*8. Illi dawn il-fatti huma maghrufa minn Anton Scicluna personalment.*

*Ghaldaqstant, jghidu s-socjetajiet konvenuti ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opprtuna :-*

*(1) Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta Tyre Services Limited hija debitrici tal-atturi u tillikwida s-somma dovuta mis-socjeta` konvenuta Tyre Services Limited lill-atturi ;*

*(2) Tordna l-bejgh in subbasta tal-fond `Tyre Services Limited Complex`, bla numru ufficjali, mibnija fuq il-plots tmienja u erbghin A u disgha u erbghin A (48A u 49A), f`Old Railway Road, St. Venera, in esekuzzjoni tal-kreditu tas-socjeta` Tyre Services Limited a tenur tal-artikolu 2072 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta .*

*Bl-ispejjez kollox kontra s-socjetajiet konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fid-29 ta` Jannar 2007 skond digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-8 ta` Jannar 2007.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut HSBC Bank Malta plc prezentata fit-2 ta` Frar 2007 li taqra hekk –

*1. Illi preliminarjament, l-azzjoni hija ntempestiva u konsegwentement nulla stante l-Protest Gudizzjarju prezentat mir-rikorrenti konjugi Scicluna fis-16 ta` Gunju 2006 u rikjest ad validitatem, ai termini tal-Artikolu 2072(2) tal-Kodici*

*Civili (Kap. 16) u dana kif jirrizulta minn dokument `A` hawn anness u kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;*

*2. Minghajr pregudizzju ghall-premess l-azzjoni hija wkoll nulla stante l-Protest Gudizzjarju tat-23 ta` Gunju 2006 fuq imsemmi pprezentat mir-rikorrenti konjugi Scicluna huwa null billi n-numru tan-Nota Ipotekarja msemmija fl-istess Protest bin-numru [Vol. I. 2859/1994] m`ghandux x`jaqsam mal-kaz in dizami u jirreferi ghal debitur iehor u mhux ghas-socjeta` Tyre Services Limited kif jirrizulta mid-dokument `B` hawn anness u kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk il-proceduri odjerni huma nulli u bla effett ;*

*3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet rikorrenti in kwantu fil-konfront tal-Bank eccipjenti. Ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi konjugi Scicluna.*

*4. Illi dwar il-fatti dikjarati mill-atturi fir-rikors taghhom jinghad :*

*(a) Dwar dak li jinghad fil-paragrafi 1, 2, 3, 4 u 5 tar-rikors guramentat tal-atturi, il-Bank esponenti jirrimetti ruhu ghall-provi ta` dak li hemm espost ;*

*(b) Illi dwar dak li jinghad fil-paragrafi 6 u 7 tal-istess rikors guramentat, jinghad li l-protest gudizzjarju tas-16 ta` Gunju 2006 ghadu ma giex notifikat lis-socjeta` Tyre Services Limited` bil-konsegwenza li dawn il-proceduri huma nulli u bla effett.*

*5. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-Ligi, jekk ikun il-kaz.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-HSBC Bank Malta plc u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li l-konvenuta Tyre Services Limited ipprezentat fit-12 ta` Frar 2007 li taqra hekk –

*1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt stante illi l-proprjeta` in kwistjoni giet liberata favur l-HSBC Bank Malta plc `animo compensandi` fl-24 ta` Mejju 2005 biex b`hekk is-socjeta` konvenuta mhix proprjetarja tal-fond in kwistjoni li llum huwa proprjeta` tal-istess HSBC Bank Malta plc ;*

*2. Illi l-konvenut Tyre Services Limited ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju u mill-ispejjez involuti f`din il-procedura stante li huwa mhux proprjetarju tal-fond in kwistjoni u stante wkoll li huwa qatt ma gie notifikat bil-protest li ghamel l-attur fis-16 ta` Gunju 2006 ;*

*3. Illi l-azzjoni odjerna hija preskritta stante illi r-rikors odjern ma giex ipprezentat sal-15 ta` Dicembru 2006 u cioe` fi zmien sitt xhur min meta gie pprezentat il-protest imsemmi fis-sub Artikolu (1) tal-Artikolu 2072 tal-Kodici Civili u dan a tenur tal-Artikolu 356(4) tal-Kap XII tal-Ligijiet ta` Malta ;*

*4. Illi l-azzjoni odjerna bla pregudizzju ghal premess u subordinatament ghal hawn fuq riferit artikolu hija ntempestiva stante li skont l-Artikolu 2072(2) ta l-Kap XVI tal-Ligijiet ta` Malta t-talba biex it-terz possessur jitlaq l-immobbili u l-kreditur ipotekarju jkun jista` jitlob il-Qorti l-bejgh tal-immobbili soggett ghall-ipoteka ma tistax issir qabel ma jghaddu tletin gurnata min-notifika tal-protest lid-debitur u lit-terz possessur u dan a tenur tal-Artikolu 2072(2) tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta` Malta.*

5. *Salv eccezzjonijiet ohra.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati minn Tyre Services Limited.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-27 ta` Marzu 2007 fejn din il-Qorti diversament presjeduta tat direzzjoni lill-partijiet sabiex jiskambjaw noti ta` osservazzjonijiet dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenut HSBC Bank Malta plc u dwar t-tielet u r-raba` eccezzjonijiet tal-konvenuta Tyre Services Limited.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta` Ottubru 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat in-nota li pprezenta HSBC Bank Malta plc a tenur tal-verbal tal-udjenza riferita.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-22 ta` Dicembru 2008 fejn ordnat li l-kawza fl-ismijiet *HSBC Bank Malta plc vs Anton Scicluna et (Rik. Gur. Nru. 1207/07)* tinstema` flimkien mal-kawza tal-lum.

Rat in-nota li pprezentat HSBC Bank Malta plc li maghha kienet annessa kopja tar-rikors guramentat fl-ismijiet *HSBC Bank Malta plc vs Anton Scicluna et (Rik. Gur. Nru. 1207/07).*

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta` Jannar 2009 fejn, wara qbil mill-partijiet, il-kawza fl-ismijiet *HSBC Bank Malta plc vs Anton Scicluna et (Rik. Gur. Nru. 1207/07)* giet rikjamata biex tinstema` minn din il-Qorti u tigi deciza qabel din tal-lum.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-1 ta` Frar 2011 fejn, wara talba mill-partijiet, il-Qorti ordnat il-gbir tal-provi u hatret lill-Av. Yvette Cassar bhala Assistent Gudizzjarju ghal dan l-iskop.

Rat illi l-gbir tal-provi (inkluz dokumenti) sar kollu kemm hu mill-Assistent Gudizzjarju.

Rat l-atti tas-seduti kondotti mill-Assistent Gudizzjarju.

Rat illi wara li kien konkluz il-gbir tal-provi quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, il-partijiet skambjaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat illi l-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta fis-16 ta` Jannar 2014.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-15 ta` Mejju 2014.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-ahhar fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra ta` l-kawza.

**Ikkunsidrat :**

## II. Il-provi fil-qosor

**Anton Scicluna** xehed illi huwa wiehed mid-diretturi tas-socjeta` Tyre Services Limited. L-azzjonisti kienu l-ahwa Scicluna : Anton, Joe u Mario. Huwa kien irtira fis-snin disghin. Fil-fatt baqa` direttur sal-1994. Kienu saru zewg ftehim : fl-ewwel ftehim, kienu ftehmu dwar ammont ta` Lm 20,000, li kellu jithallas fuq perijodu ta` ghaxar snin, b`pagamenti kull xahar u bl-imghax ; fit-tieni ftehim, kienu ftehmu li hu jaghti servizz ta` konsulenza tul hajtu, u jibqa` jithallas sakemm jaghti dak s-servizz, anke wara li jieqaf. Wara li telaq mill-kumpannija, ix-xoghol tieghu in generali kien li jaghmel konsulenzi ghal kumpanniji ohra. Huwa kien jaghti pariri biex l-bejgh ma jonqosx. Baqa` jahdem fuq dan ix-xoghol sa Dicembru 2010 meta mbaghad irtira.

Dwar l-ewwel ftehim, huwa xehed li kien thallas l-ammont ta` Lm 11,564 u ghalhekk kien hemm bilanc ta` Lm 8,436. Imbaghad minhabba l-fatt li kien ghadda ftit zmien kien ha sena *consultancy fee* u dik thallset ukoll u li ghalhekk bhala ammont totali thallas Lm 11,186. Ipprezenta dokument spjegattiv markat Dok B. Esebixxa wkoll Dok C li juri li huwa jithallas Lm 3,712.50 fis-sena ghas-servizz ta` konsulenza li huwa jaghti lill-kumpannija. Ighid li meta kienu qed jistmaw il-valur ta` l-kumpanniji, dan kien wasal ghal madwar Lm 50,000, izda dak iz-zmien kien iddecieda li jiehu Lm 20,000 u jkun hemm l-ftehim dwar l-konsulenza. Fuq dan it-tieni ftehim kienet saret garanzija permezz ta` r-registrazzjoni ta` ipoteka fuq is-showroom ta` Tyre Services Limited.

Fisser illi fl-1999, sar ftehim iehor li waqqa` l-ftehim precedenti dwar il-konsulenza. Fil-ftehim il-gdid gabru l-ammont kollu li kellu jiehu u skellu jithallas lura fuq erba` snin. Kienu ftehmu li l-konsulenza tispicca u jithallas l-ammont originali ta` Lm 55,000 permezz ta` pagamenti mensili bl-imghax. Kienu ftehmu li kellu jithallas jithallas Lm 250.27 fix-xahar flimkien mal-interessi. L-ewwel pagament sar fis-6 ta` Frar 1999 u baqghu jsiru sakemm waqfu. Meta gara hekk huwa kiteb lill-kumpannija konvenuta ; din wiegbet li ma kenitx f`posizzjoni li thallas iktar.

Ipprezenta prospett (a fol 158) mnejn jirrizulta l-ammont li kien qed jitlob il-hlas tieghu : in kwantu ghal €106,742.79 bhala bilanc ; u in kwantu ghal € 64,045.75 bhala imghax bir-rata ta` 5% fis-sena skond il-ftehim tal-20 ta` Jannar 1999.

**Connie Azzopardi** – rapprezentant tad-Dipartiment tal-VAT – xehdet dwar VAT Nru 1371-7028 li jsejjah lill-attur Anton Scicluna. Qalet illi l-ktieb tar-ricevuti min-nru V1638501 sa V1638550 ma kienx ritornat lid-Dipartiment waqt li l-ktieb tar-ricevuti min-nru V1638551 sa V1638600 kien ritornat lid-Dipartiment fil-11 ta` Frar 1998.

**Emanuel Schembri** – Certified Public Accountant – xehed illi bejn l-1983 u l-1995 huwa kien jahdem ma` Tyre Services Limited. Joe Scicluna kien l-amministratur, Mario Scicluna kien it-tekniku dwar l-*spare parts* u affarijiet ohra, waqt li Anton Scicluna kien responsabbli tas-sales. L-iskop tal-kumpannija kien li jbieghu *spare parts* tal-karrozzi, *bearings* u affarijiet affini. Ghal habta tal-1992, Anton Scicluna ried johrog mill-kumpannija u sar ftehim bejn l-ahwa. Wara li Anton Scicluna telaq il-kumpannija, huwa baqa` xorta bhala konsulent. Jiftakar li kienu saru hlasijiet lill-attur ghall-konsulenzi li kien jaghti. Muri l-kuntratt a fol 76, ix-xhud gharaf il-firem tat-tliet diretturi tal-kumpannija u cioe` t-tliet ahwa Scicluna : Joe, Anton u Mario. Fil-**kontroezami**, xehed illi meta sar il-bejgh tal-ishma bejn l-ahwa Scicluna, il-kompitu tieghu kien li jistma l-valur tal-kumpannija u jipprezenta l-accounts.

**Joseph Scicluna** xehed illi x-xoghol tieghu fil-kumpannija konvenuta kien fl-amministrazzjoni. Muri l-kuntratt a fol 76, stqarr illi skond dak il-kuntratt kellhom isiru hlasijiet kemm lilu kif ukoll lill-attur. Qal illi wara l-1994, l-attur baqa` jaghti konsulenzi lill-kumpannija konvenuta. Ma kienx hemm gurnata fissa meta kien jmur jaghti l-konsulenzi. Meta kien ikun hem mil-htiega, kien icempel lill-attur u dan imur. Jiftakar li l-attur kien tah pariri li x-xhud ma kienx segwa u wara x-xhud iddispjacih ; ix-xhud kien qed jirreferi ghal affarijiet li kienu qed jaghmlu l-impjegati minn wara dahru. Muri n-nota a fol 157 u 158, ix-xhud ikkonferma illi dak l-ammont kien probabilment dovut. Mistoqsi jekk kellux mezz kif jivverifika, ix-xhud wiegeb li ma kellux ghalkemm stqarr li huwa kien joqghod fuq dak li kiteb l-attur u ma kienx qed jikkontesta l-ammont. Il-bicca l-kbira tal-pagamenti saru permezz ta` *cheques*. Ma setax jiftakar meta kien l-ahhar li l-attur ipprovda konsulenza u meta sar l-ahhar pagament ghaliex fis-sena 2000 ghadda minn problemi ta` sahha u ma kienx ta` kaz aktar. Ipprezenta Dok X li hija valutazzjoni tal-kumpannija li saret minn Grant Thorton. Fil-**kontroezami**, ix-xhud ikkonferma li kien hemm ftehim regolat bi skrittura inizjali dwar ammont ta` Lm 20,000 u ftehim iehor wara ghal ammont ta` Lm 55,000.

**In-Nutar Dottor Tonio Spiteri** kien muri l-kuntratt Dok J. Xehed illi dak ma kienx ftehim dwar kostituzzjoni ta` debitu izda garanzija ipotekarja. Hemm saret riferenza ghal skrittura tal-31 ta` Jannar 1994, fejn il-kumpannija Tyre Services Limited kienet obbligat ruhha li thallas lill-attur *life*

*remunerations* ghal servizzi li kellu jrendilha. Bhala garanzija tal-osservanza tal-pattijiet naxxenti minn dik l-iskrittura, sar kuntratt b`ipoteka fuq il-beni ta` Tyre Services Limited sal-ammont ta` Lm 55,000.

**Ikkunsidrat :**

**III. Dritt**

Diversi huma d-disposizzjonijiet tal-ligi li ghalihom jirreferu l-partijiet.

**1) Mill-Kap 12**

**L-Art 102** li jaqra hekk :-

*Meta ż-żmien legali jew ġudizzjarju għandu jibda jgħodd minn ġurnata stabbilita, dik il-ġurnata ma tingħaddx bħala mdaħħla f'dak iż-żmien; u meta ż-żmien jingħadd bis-sigħat, ma tingħaddx bħala mdaħħla s-siegħa li fiha ssir in-notifika.*

**L-Art 356** li jaqra hekk :-

*(1) Iż-żmien maħsub fl-artikolu 2086 tal-Kodici Civili dwar proprjetà liberata f'bejgħ fl-irkant, għandu jkun ta' sentejn li jibdew jgħaddu mid-data tal-insinwa tal-att ta' liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku.*

*(2) Iż-żmien ta' sentejn imsemmi għandu jitnaqqas għal erba' xhur mid-data tan-notifika permezz ta' att ġudizzjarju ta' kopja tal-att ta' liberazzjoni, jew ta' kopja tan-nota tal-insinwa tal-att ta' liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku, u dan fir-rigward biss ta' kreditur ipotekarju jew privileġġat li jiġi hekk notifikat.*

*(3) Meta l-bejgħ fl-irkant ikun dak ta' azjenda kummerċjali li tinkludi ħwejjeġ immobbli, iż-żmien imsemmi ta' sentejn għandu jitnaqqas għal erba' xhur li jibdew jgħaddu mid-data tal-insinwa tal-att ta' liberazzjoni fir-Reġistru Pubbliku.*

*(4) Kull azzjoni mill-kreditur ipotekarju jew privileġġat kontra terzi li jkollhom pussess ta' ħwejjeġ immobbli akkwistati bis-saħħa ta' bejgħ fl-irkant tkun preskritta jekk il-protest imsemmi fl-artikolu 2072(1) tal-Kodici Civili (li jsejjaħ lid-debitur sabiex iħallas id-dejn u lit-terza persuna li jkollha l-pussess jew biex tħallas id-dejn jew biex iċċedi l-proprjetà) ma jiġix ippreżentat fi żmien is-sentejn jew l-erba' xhur imsemmija fis-subartikoli ta' qabel ta' dan l-artikolu, jew inkella jekk il-kreditur jonqos milli jagħmel talba fil-qorti għall-bejgħ tal-ħwejjeġ immobbli fi żmien sitt xhur minn meta jiġi ppreżentat il-protest imsemmi fl-artikolu 2072(1) tal-Kodici Civili. Din l-azzjoni tkun ukoll preskritta jekk it-terza persuna li jkollha l-pussess iċċedi l-proprjetà u l-kreditur jonqos milli jibda proċeduri għall-bejgħ fl-irkant fi żmien sitt xhur minn notifika ta' kopja tan-nota ta' dik iċ-ċessjoni.*

*(5) Minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikolu 2072(2) tal-Kodici Civili, it-talba għall-bejgħ fl-irkant tal-ħaġa immobbli tista' ssir f'kull żmien wara li jgħaddu sittin jum minn meta jiġi preżentat il-protest.*

*(6) Il-kredituri li jkollhom l-azzjoni tagħhom preskritta skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jkollhom ebda jedd kontra t-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-ħaġa mmobbli b'riżultat tal-bejgħ fl-irkant ġdid li jsir taħt id-disposizzjonijiet imsemmija ; iżda dawk il-kredituri jibqgħu jiggradwaw skont ma kienu qabel il-bejgħ.*

*(7) Jekk qabel jew wara li tkun saret liberazzjoni l-offerent jew ix-xerrej, skont il-każ, jiskopri li l-proprjetà immobbli tkun suġġetta għal kull piż, kirja jew jeddijiet oħra sew reali jew personali li ma jkunux ġew magħduda fil-valutazzjoni skont l-artikolu 310, l-offerent jew ix-xerrej, skont il-każ, ikollu l-jedd, fl-ewwel każ, jew li jitlob li jirtira l-offerta tiegħu jew li jkollu l-offerta tiegħu imnaqqsa, u, fit-tieni każ, ix-xerrej ikollu d-dritt li jitlob ir-rexxissjoni tal-bejgħ.*

*(7A) Fejn din l-azzjoni tiġi eżerċitata u l-bejgħ iseħħ, it-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-ħaġa immobbli li favur tiegħu tkun ġiet oriġinarjament liberata l-proprjetà, li ma jkunx ukoll l-istess persuna li fit-tieni bejgħ ġiet liberata favur tiegħu, għandu jitħallas mir-rikavat tat-tieni bejgħ l-ammont tal-flus li jkun ħareġ flimkien mal-ispejjeż involuti qabel kull kreditur ieħor :*

*Iżda meta t-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-ħaġa immobbli fit-tieni bejgħ bi prezz ogħla tkun l-istess persuna li favur tiegħu tkun ġiet oriġinarjament liberata l-proprjetà, dik it-tielet persuna tkun meħtieġa li tiddepożita fil-qorti d-differenza fil-prezz biss, u mhux il-prezz sħiħ.*

*(8) Dik it-talba għar-rexxissjoni tal-bejgħ għandha ssir mhux aktar tard minn sitt xhur mid-data tal-liberazzjoni permezz ta' rikors li jiġi notifikat lill-kreditur esekutant u lid-debitur.*

*(9) Il-qorti għandha tilqa' t-talba tal-offerent jew tax-xerrej, skont il-każ, jekk hija tkun sodisfatta li n-nuqqas fil-valutazzjoni msemmija jew fl-elenku msemmi kienet daqstant li kellha effett fuq l-offerta tax-xerrej.*

**<u>L-Art 789</u>** li jaqra hekk :-

*(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata -*

*(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-liġi espressament ;*

*(b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti ;*

*(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm –il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat ;*

*(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi :*

*Iżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ), u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull disposizzjoni oħra tal-liġi.*

*(2) L-eċċezzjoni ta' nullità ta' att, taħt is-subartikolu (1)(ċ), ma tistax tingħata, meta l-parti li tagħtiha tkun baqgħat tagħmel jew, għad li tkun taf biha, tkun ħalliet li jibqgħu jsiru atti oħra wara, mingħajr ma teċċepixxi dik in-nullità.*

**2) <u>Mill-Kap 16</u>**

**<u>L-Art 2071</u>** li jaqra hekk :-

*It-terz pussessur hu obbligat, fil-każ hawn fuq imsemmi, li jitlaq, mingħajr ebda riserva, l-immobbli jew il-ħwejjeġ mobbli suġġetti għall-ipoteka, kemm-il*

*darba ma jagħżilx li jħallas id-djun ipotekarji kollha, kull meta jagħlaq kull wieħed minnhom, tkun kemm tkun is-somma tagħhom.*

**L-Art 2072** li jaqra hekk :-

*(1) Jekk it-terz pussessur ma jitlaqx l-immobbli jew il-ħwejjeġ mobbli jew ma jħallasx id-dejn li ġa għalaq, il-kreditur ipotekarju jista' jitlob bil-qorti l-bejgħ tal-immobbli jew tal-ħwejjeġ mobbli suġġetti għal ipoteka, wara li jkun sejjaħ bi protest lid-debitur biex iħallas id-dejn, u lit-terz pussessur biex iħallas id-dejn jew jitlaq il-fond jew il-ħwejjeġ mobbli.*

*(2) Din it-talba ma tistax issir qabel ma jgħaddu tletin ġurnata min-notifika tal-protest lid-debitur u lit-terz pussessur.*

**Ikkunsidrat :**

**IV. Sottomissjonijiet bil-miktub**

**1) L-atturi**

Dwar l-eccezzjonijiet preliminari, l-atturi jissottomettu li kuntrarjament ghal dak rilevat mill-bank konvenut, l-Art 356(2) tal-Kap 12 jipprevali fuq l-Art 2072(2) tal-Kap 16 ghaliex l-Art 356(2) tal-Kap 12 jawtorizza li ssir talba wara sittin jum mid-data tal-presentata tal-protest ipotekarju. Billi s-sittin jum kienu

ghaddew, l-atturi setghu jressqu t-talba taghhom u ghalhekk din ma kenitx intempestiv kif qed jallega l-bank konvenut illi kienet.

Saret riferenza ghal **Laurent** meta jghid :-

*"La Legge ha istituito il giudizio di purgazione per rendere libera la proprieta in mano all`acquirente. Bisogna dunque che la procedura sia attivata, altrimenti prolungherebbe l`incertezza della proprieta`, perche fino a quando i creditori non hanno preso partito sull`asta, il diritto di proprieta` del terzo detentore e incerto. E questa l`opinione unanime degli scrittori e della giurisprudenza."*

Skond l-atturi, il-legislatur ghamel il-premessa fl-Art 356(5) tal-Kap 12 in vista wkoll tat-terminu ta` preskrizzjoni prefiss fl-Art 356(4). Ghalhekk kieku l-atturi ma pprezentawx il-kawza fi zmien sitt xhur kienu jitilfu l-jedd ta` azzjoni.

Tkompli ssir referenza ghal **Laurent** meta jghid :-

*"La legge dice che il terzo possessore deve fare le notifiche preliminari* (sottolinear ta` din il-Qorti) *per la purgazione nei trenta giorni al piu tardi. Ne consegue che il termine e di rigore, e quindi, trascorso il termine, il terzo e decaduto dalla facolta di purgare. La giurisprudenza e la dottrina sono unanimi su questo punto."*

Biex tabilhaqq ikun hemm nullita` jrid jirrizulta dak li jinghad fl-Art 789 tal-Kap 12.

Dwar t-tieni eccezzjoni tal-bank konvenut, l-atturi jirrilevaw illi l-protest fih d-dettalji kollha rikjesti mill-ligi ossia li i) l-fond mertu tal-protest kien identifikat; u ii) li saret sejha lid-debitur biex ihallas d-dejn u lit-terz possessur biex ihallas d-dejn jew jitlaq l-fond.

L-uniku zball kien fin-numru tal-ipoteka fis-sens illi minflok dak tajjeb 2858/1994 kien indikat bhala I2859/1994 minflok 2858/1994. Ma kien hemm l-ebda zball fid-deskrizzjoni tal-proprjeta`. L-izball fin-numru ma kienx sostanzjali u d-dettami tal-ligi kienu sodisfatti.

Dwar it-tielet eccezzjoni ta` Tyre Services Limited, hemm rilevat illi l-protest gudizzjarju kien prezentat fis-16 ta` Gunju 2006. Skond is-socjeta konvenuta, l-atturi kellhom sal-15 ta` Dicembru 2006 sabiex jintavolaw l-azzjoni. L-atturi jirrilevaw illi z-zmien beda jiddekorri mis-17 ta` Gunju 2006 skond l-Art 102 tal-Kap 12 billi s-17 ta` Dicembru 2006 kien il-Hadd, u ghalhekk l-atturi setghu jipprezentaw l-azzjoni fil-ewwel gurnata utli li kien it-18 ta` Dicembru 2006. Jaghmlu riferenza ghas-sentenzi ta` din il-Qorti fil-kawzi : "**Joseph Cassar noe vs Miriam Cavallo et**" deciza fit-2 ta` April 2004 ; u "**Reginald Micallef et noe vs Godwin Abela et noe"** deciza fil-31 ta` Jannar 2003.

L-atturi jirreferu wkoll ghas-sentenza ta` din il-Qorti tal-21 ta` Jannar 2010 fil-kawza "**Express Aluminium Limited vs Emanuel Ellul et**" li kienet konfermata b`sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta` Gunju 2013.

Skond l-atturi, irrizulta fuq l-iskorta tad-dokumenti esebiti illi Tyre Services Limited hija debitrici taghhom fl-ammont ta` €170,788.54, flimkien ma` imghax ta` 5% b`effett mill-31 ta` Ottobru 2011. Joseph Scicluna mhux biss ma kkontestax l-ammont pretiz izda accetta li kien dovut.

Dwar t-tieni talba taghhom, l-atturi jirreferu ghall-Art 2072(1) tal-Kap 16 u l-Art 356(4) tal-Kap 12. Mhuwiex kontestat li huma kredituri ipotekarji, li pprezentaw protest, u li l-bank kien terz li akkwista l-proprjeta in kwistjoni. Ghalhekk l-unika kontestazzjoni dwar il-procedura tal-*actio ipotecaria sperimentalis* tikkoncerna l-applikabilita o meno tal-Art 2072(2) tal-Kap 16.

**2) <u>HSBC Bank Malta plc</u>**

Skond il-bank konvenut, l-azzjoni attrici hija ntempestiva u allura nulla ghaliex il-protest li pprezentaw l-atturi u rikjest *ad validitatem* skond l-Art 2072 tal-Kap 16 ma kienx notifikat lil Tyres Services Limited.

Skond il-bank konvenut, sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici, kellha tigi segwita din il-procedura :-

1. li l-kreditur jipprezenta protest gudizzjarju kontra d-debitur u t-terz possessur – Art 2072(1) tal-Kap 16 ;

2. li l-azzjoni ma tigix ipprezentata qabel ma jghaddu tletin gurnata min- notifika tal-protest – Art 2072(2) tal-Kap 16 ;

3. li fil-kaz ta` ipoteka fuq proprjeta li giet liberata f`irkant, l-proceduri jsiru (a) fi zmien sentejn mid-data tal-insinwa jew (b) fi zmien erba` xhur f`kaz li l-kreditur ezekutant jkun notifikat bil-liberazzjoni – Art 356(1) u (2) tal-Kap 12 u (c) fi zmien sitt xhur minn meta jigi pprezentat il-protest ;

4. jidher li skond l-Artikolu 356(5) it-talba ghal bejgh tista` ssir kull zmien wara li jghaddu sittin gurnata mill-prezentata tal-protest.

Fil-kaz tal-lum, irrizulta li fl-24 ta` Mejju 2006, il-proprjeta giet akkwistata bis-subbasta mill-bank konvenut. Fit-2 ta` Gunju 2006, giet prezentata ittra ufficjali fejn l-atturi kienu nformati ufficjalment bil-liberazzjoni u bl-akkwist. Kienu notifikati fi-14 ta` Gunju 2006. Fis-16 ta` Gunju 2006, l-atturi pprezentaw protest ; il-bank kien notifikat fit-23 ta` Gunju 2006 waqt li Tyre Services Limited ma kenitx notifikata. Ir-rikors guramentat kien prezentat fit-18 ta` Dicembru 2006.

Skond il-bank konvenut, l-interpretazzjoni korretta tal-Art 356(5) tal-Kap 12 hija fis-sens illi l-atturi mhumiex esonerati milli jinnotifikaw tal-konvenuti bil-protest ; l-enfasi tad-disposizzjoni hija t-terminu. Ladarba n-notifika tal-protest tkun saret, il-kreditur ma jkollux ghalfejn jistenna t-tletin gurnata li jissemmew fl-Art 2072(2) tal-Kap 16, jekk ikunu diga ghaddew sittin gurnata mill-prezentata tal-protest. Huwa mplicitu fi kwalunkwe kaz illi l-protest ghandu jigi notifikat.

Il-bank konvenut jikkontendi li l-Art 2072(2) tal-Kap 16 jaghmilha cara li qabel ma ssir il-kawza huwa essenzjali li tkun saret s-sejha lid-debitur sabiex ihallas d-dejn u lit-terz possessur sabiex ihallas d-dejn jew jitlaq l-fond. Jaghmel riferenza ghall-kawzi : "**Jesmond Sammut vs Peter Aquilina**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-6 ta` Dicembru 2002 ; u "**Richard Schranz vs Bartolomeo sive Barth Micallef**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Marzu 2003.

Riferibbilment ghall-eccezzjoni l-ohra tieghu, il-bank konvenut jirrileva li n-numru tan-nota ipotekarja li jirreferi ghaliha l-protest kien zbaljat u ma kienx jirreferi ghall-kaz tal-lum.

Il-bank konvenut jissottometti li permezz ta` nota prezentata fil-20 ta` Dicembru 2006, huwa kien ceda l-proprjeta skond l-Art 2071 tal-Kap 16. Ghalhekk it-tieni talba kienet ezawrita ghaliex il-bank ma kienx ghadu l-possessur tal-propjeta` de qua. In-nota kienet notifikata lill-atturi bhala kredituri izda dawn naqsu milli jintavolaw proceduri ghal bejgh b`subbasta. Skond l-Art 356(4) tal-Kap 12, id-dritt tal-kreditur ipotekarju li jitlob il-bejgh mill-gdid tal-proprjeta jiddekadi jekk i) kreditur ma jipprezentax talba gudizzjarja ghall-bejgh tal-fond fi zmien sitt xhur mill-prezentata tal-protest ipotekarju u ii) jekk it-terz possessur icedi l-proprjeta u l-kreditur jonqos li jibda l-proceduri ta` subbasta fi zmien sitt xhur minn notifika tan-nota ta` cessjoni. Wara li saret in-nota, il-bank inizja procediment b`Rik Gur Nru 1207/2007 fl-ismijiet "**HSBC Bank Malta plc vs Anton u Margaret konjugi Scicluna**" fejn ippremetta li l-atturi tal-lum kienu dekadew mid-dritt taghhom li jitolbu l-bejgh b`subbasta. B`sentenza tas-26 ta` Ottobru 2010, l-Qorti cahdet t-talbiet tal-Bank.

Il-bank irrimarka li l-eccezzjonijiet tieghu kienu kollha ta` natura procedurali. Il-*quantum* tad-dejn tal-atturi ma kienx kontestat ghalkemm abbazi tal-principju tad-dritt *juxta allegata et probat*, l-atturi xorta wahda kellhom jaghmlu l-prova tad-dejn. Fil-fehma tal-bank, mhux biss l-ammont ma kienx ippruvat, izda rrizulta li l-ftehim li minnu twieled d-dejn u li a bazi tieghu giet registrata l-ipoteka, kien wiehed simulat u ntiz sabiex jevadi t-taxxa. Ix-xiehda ta` Anton u Joseph Scicluna kienet vaga hafna sabiex tistabilixxi m`niex kienet tikkonsisti l-konsulenza tal-attur. Kien imbaghad waqt l-kontroezami ta` Joseph Scicluna li rrizulta li dawn l-*consultancy fees* ma kienu xejn ghajr hlasijiet ghat-trasferiment tal-ishma. Ghalhekk l-ewwel talba ma kellhiex tintlaqa` ghaliex d-debitu pretiz kien simulat (ara : "**Joseph Vassallo et vs Carmelo Vassallo et**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-13 ta` Lulju 2001).

**3) Tyre Services Limited**

Skond din is-socjeta` konvenuta, kostatat il-fatt illi l-protest kien prezentat fis-16 ta` Gunju 2006, skond l-Art 356(4) tal-Kap 12, kull azzjoni mill-kredituri ipotekarji tkun preskritta jekk il-azzjoni skond l-Art 2072(1) tal-Kap 16 ma tkunx prezentata fi zmien sitt xhur mid-data tal-protest. Fil-kaz tal-lum, is-sitt xhur ghalqu fil-15 ta` Dicemrbu 2006. Ladarba l-azzjoni kienet prezentata fit-18 ta` Dicembru 2006, l-azzjoni hija preskritta. Inoltre skond l-Art 2072(2) din it-tip ta` azzjoni ma tistax ssir qabel ma jghaddu tletin gurnata min-notifika tal-protest lid-debitur u lit-terz possessur. Billi kemm d-debitur kif ukoll t-terzi possessuri ma gewx notifikati skond il-ligi, l-azzjoni hija ntempestiva ghaliex n-notifika tal-protest hija mehtiega ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

**Ikkunsidrat :**

**V. <u>Sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm</u>**

**1) <u>L-atturi</u>**

L-atturi jghidu li l-azzjoni tal-lum saret wara li l-propjeta` tas-socjeta` konvenuta nbieghet b`subbasta u ghalkemm kienet stmata li kellha valur ta` madwar Lm 800,000 inbieghet ghal madwar Lm 100,000. Ghalhekk billi fil-fehma tal-atturi l-propjeta` kienet zvalutata, huma pprezentaw protest segwit mill-azzjoni tal-lum. Fil-perijodu tal-kwindena, l-attur waqqaf is-subbasta permezz ta` l-protest. Dwar l-allegazzjoni tas-simulazzjoni li semma l-bank konvenut fin-nota ta` osservazzjonijiet tieghu, l-atturi jghidu li ma kien hemm l-ebda eccezzjoni dwar allegata simulazzjoni u ma saret l-ebda azzjoni biex timpunja l-ftehim fuq simulazzjoni.

**2) <u>HSBC Bank Malta plc</u>**

Il-bank konvenut issottometta li l-Qorti kellha tqis l-allegazzjoni tas-simulazzjoni anke jekk is-simulazzjoni ma kenitx formalment eccepita. Jekk kellu jirrizulta lill-Qorti li l-ftehim kien intiz biex jahbi evazjoni ta` taxxa, allura dak isir kaz ta` ordni pubbliku li l-Qorti kellha tinvestiga. Inoltre abbazi tal-principju *ex turpitudine non oritur actio*, jekk il-*causa* tal-ftehim hija llecita, ma tistax jintalab rikonoxximent tal-kreditu.

**Ikkunsidrat :**

**VI. <u>L-intempestivita`</u>**

L-intempestivita` tal-azzjoni attrici kienet eccepita fl-ewwel eccezzjoni tal-bank konvenut u fir-raba` eccezzjoni ta` Tyre Services Limited. Centrali ghal din l-eccezzjoni hija l-pretensjoni tal-konvenuti li l-protest gudizzjarju li l-atturi pprezentaw fis-16 ta` Gunju 2006 skond l-Art 2072 tal-Kap 16 ma kienx notifikat lil Tyre Services Limited. Ghal fini ta` precizjoni, irid jinghad illi l-Art 2072 kien emendat bl-Att XV tal-2008 ; l-unika differenza bejn id-disposizzjoni kif kienet fiz-zmien tal-kaz in ezami u dik tal-lum (*supra*) hija fid-disposizzjoni kif kienet qabel l-emendi kienu eskluzi l-*hwejjeg mobbli* filwaqt li kif inhi llum id-disposizzjoni tghodd ukoll fir-rigward ta` l-*hwejjeg mobbli.* Il-kaz tal-lum jittratta dwar immobbli u ghalhekk l-emendi ma jincidu xejn fuq il-mertu.

Fis-sentenza taghha tal-1 ta` Dicembru 2011 fil-kawza "**<u>Auto Sales Ltd vs Peter Paul Abela u Forest Gate Ltd</u>**" din il-Qorti (**<u>PA/MC</u>**) qalet hekk dwar l-Art 2072(1) tal-Kap 16 :-

*"... Il-ligi ma taghmilx distinzjoni bejn debitur wiehed jew hafna.* ***Issemmi biss li d-debitur irid jigi notifikat****. Issa jirrizulta illi fil-kuntratt mertu tal-kawza odjerna hemm zewg debituri marbutin flimkien u billi l-ligi ma tghidx li jista` jigi notifikat biss debitur wiehed, il-kelma 'debitur' ghandha tittiehed fis-sens litterali taghha u tinkludi kull debitur responsabbli ghal hlas. Inoltre, avolja jidher mill-atti illi d-debituri huma konjugi pero ai termini tal-artikolu 185 tal-Kapitolu 12 fejn att ghandu jigi notifikat lil tnejn jew aktar persuni, anki jekk ighixu flimkien, kull wiehed irid jigi notifikat bl-att.*

*Tant il-ligi thares b`serjeta lejn din il-formalita` necessarja li tipprecedi azzjoni ipotekarja illi anke f`kaz ta` garanti solidali, il-Qrati taghna irritenew li qua garanti solidali ghandu jitqies qisu co-debitur u ghandu jigi notifikat bil-protest gudizjarju qabel tigi ittentata l-azzjoni (ara* ***Adrian Borg noe et vs Leone Ganado et,*** *App Civ 6/9/2010)."*

Fis-sentenza taghha tas-6 ta` Settembru 2010 fil-kawza "**Adrian Borg noe et vs Leone Ganado et**" il-Qorti ta` l-Appell laqghet l-appell u rriformat is-sentenza tal-Ewwel Qorti propju ghaliex il-protest imsemmi fil-Art 2072 tal-Kap 16 ma kienx notifikat lid-debitur **u/jew** lit-terz possessur ; ghalhekk l-azzjoni ma setghetx tirnexxi, ghaliex dan kollu jannulla l-azzjoni sperimentali.

Il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

*Din il-Qorti fliet bir-reqqa l-argumenti kollha mressqa `l quddiem mill-appellati biex jirribattu it-tezi tal-appellanti kontenuta fl-ewwel aggravju taghhom u waslet ghall-konkluzjoni li ai termini tal-Artikolu 2072 tal-Kodici Civili kien necessarju ghall-Bank appellat li jinnotifika l-protest ipotekarju in kwistjoni mhux biss lill-garanti solidali Marcelle Leone Ganado izda wkoll lill-garanti solidali l-iehor John Camilleri, ezattament kif sostnew l-appellanti fl-ewwel aggravju taghom. La dan ma sarx, l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi u ghalhekk l-ewwel Qorti kienet skorretta meta stqarret li l-protest ipotekarju tat-13 ta` Settembru 1994 gie debitament notifikat skond il-ligi. F`dawn ic-cirkostanzi allura hemm lok li jintlaqa` l-ewwel aggravju tal-appellanti.*

Fil-kawza tal-lum, il-protest gudizzjarju li pprezentaw l-atturi sabiex jipprevalixxu ruhhom mill-azzjoni tentata minnhom kien prezentat fis-16 ta` Gunju 2006. Jirrizulta mill-att in kwistjoni, in partikolari mir-riferti tan-notifiki, illi Tyre Services Limited ma kenitx notifikata bil-protest. Ghal din l-Qorti, l-Art 2072 tal-Kap 16 huwa car u inekwivoku. Abbazi ta` din id-disposizzjoni, kreditur ipotekarju jista` jaghmel talba lill-Qorti sabiex l-immobbli jinbieghu b`subbasta **wara** li jkun sejjah d-debitur u t-terz possessur b`protest gudizzjarju. It-talba ma tistax ssir qabel ma jghaddu tletin gurnata **min-notifika**. Din il-Qorti taghmel taghha l-gurisprudenza li ghaliha rreferiet fil-paragrafi ta` qabel dan. Ladarba n-notifika kienet negattiva, l-azzjoni ma setghetx tigi esperita u ghalhekk it-talbiet attrici qeghdin jigu respinti. Akkolta l-eccezzjoni tal-intempestivita`, ma hemmx lok ghall-Qorti li tqis l-eccezzjonijiet l-ohra.

**Decide**

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :**

**Tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta HCBC Bank Malta plc u r-raba` eccezzjoni tal-konvenuta Tyre Services Limited.**

**Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti.**

**Tichad it-talbiet attrici.**

**Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.**

**< Sentenza Finali >**

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