



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 427/2010/1

Bank of Valletta p.l.c. (C 2833)

v.

Travellers Lodge Company Ltd (C 12962)

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta minn sentenza mogħtija fit-28 ta' Frar 2011 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li laqgħet talba għall-iżgumbrament tal-konvenuta minn immobbli miksub mill-attriċi bis-saħħa ta' bejgħ *sub hasta*.
2. Il-fatti seħħew hekk: b'dikriet tas-27 ta' Novembru 2007 fl-atti ta-bejgħ *sub hasta* numru 151/2004 ġiet liberata favur is-soċjetà attriċi proprjetà immobbli f'Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Billi għalxejn sejħet lill-konvenuta biex tiżgombra mill-fond l-attriċi fetħet il-kawża tallum u talbet illi l-qorti, wara li tgħid illi l-konvenuta qiegħda żżomm il-proprjetà mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-proprjetà.
3. Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet: (i) illi għandha titolu ta' kera fuq il-proprjetà "ma' kumpannija oħra"; (ii) illi "l-istess [*sic*] azzjonista [presumibilment tas-soċjetà konvenuta] personalment għandu ipoteka u privileġġ speċjali" fuq l-istess proprjetà "*tramite* kumpannija oħra"; u (iii) illi s-soċjetà konvenuta għandha tieħu mija u ħamsin elf euro (€150,000) "in konnessjoni ma' spejjeż sabiex imantni [*sic*] din il-*hotel*".
4. Bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti laqgħet it-talbiet tal-attriċi, bl-ispejjeż u b'xahrejn żmien għall-iżgumbrament, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Rat illi l-istess soċjetà konvenuta ma ressqitx provi fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2010 meta l-kawża dakinhar kienet imħollija għall-provi tagħha;

“Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Jannar 2011 li permezz tiegħu l-qorti ddeferiet il-kawża għas-sentenza wara li l-banka attriċi ressqet il-provi tagħha;

“Ikkunsidrat.

“Illi r-rikorrenti qed jitolbu li s-soċjetà konvenuta tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni u dan peress li l-istess banka akkwistat il-fond stess permezz tal-proċeduri tas-subasta u li l-atti relattivi ġew esebiti debita-ment. Is-soċjetà konvenuta, għalkemm allegat fir-risposta tagħha illi għandha titolu ta' kera, ma ressqitx provi u lanqas ma rribattiet il-prova mressqa skond l-atti preżentati u għalhekk it-talba attriċi tirriżulta ġustifikata.”

5. Il-konvenuta appellat minn din is-sentenza b'rikors tat-18 ta' Marzu 2011 li għalih l-attriċi wieġbet fis-6 ta' April 2011. Il-konvenuta fissret l-aggravju tagħha hekk:

“Illi l-aggravju fuq xiex qiegħed jiġi ibbażat dan l-appell huwa l-prinċipju ta' *audi alteram partem*.

“Mill-provi malajr wieħed jinnota illi l-esponenti kellu jressaq il-provi tiegħu fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2010 u l-esponenti ma attendiex għas-seduta u ġew magħluqa l-provi tal-esponenti. Din l-ewwel onor-abbli qorti malajr għalqet il-provi tal-esponenti [u] ma tatx ċans ieħor lill-esponenti jressaq il-provi speċjalment meta ġew invertiti l-provi.

“Il-kawża kompliet miexja u ġiet differita għas-sbatax ta' Jannar 2011 fejn wara li s-soċjetà attriċi resqet ix-xieħda tagħha bażata fuq ħafna dokumenti liema dokumenti l-anqas ġew notifikati lill-esponenti l-qorti ddiferixxiet il-kawża għas-sentenza.

“Illi minkejja li l-esponenti intavola rikors fejn tatab li għall-inqas jittratta fuq il-provi lanqas ingħata l-opportunità li jagħmel dan.

“Illi kawża ta' ċertu importanza għandha tingħata ż-żmien tagħha sabiex timmatura. Huwa prinċipju importanti wkoll illi bniedem għandu jingħata dik l-opportunità li jiddefendi ruħu u hija prattika u liġi li kull dokument li jiġi ppreżentat għandu jingħata kopja lin-naħa l-oħra sabiex ikun jista' jipprepara ruħu għall-kontro-eżami u dan id-dritt bażiku ma ngħatax lill-esponenti.

“Illi huwa ammess u l-esponenti żbalja meta ma attendiex għas-seduta tad-29 ta' Novembru 2010 però meta *si tratta* ta' kawża tant importanti bir-rispett kollu l-qorti għandha tkun aktar sensitiva u tassigura li l-konvenut f'dan il-każ ingħata kull opportun[ità] li jiddefendi ruħu u mhux [iċ]ċaħħad lill-esponenti milli jkompli bid-difiża tiegħu.”

6. Dan l-appell huwa għalkollox fieragħ.

7. Il-kawża mxiet hekk: tqiegħdet l-ewwel darba għas-smiġħ fuq il-lista tas-6 ta' Ottubru 2010. Dakinhar, wara li rat l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, l-ewwel qorti ordnat illi tinstema' l-ewwel ix-xiehda tal-konvenuta u ħalliet il-kawża għal dak il-għan għad-29 ta' Novembru 2010 fin-12.30 *p.m.* Fid-29 ta' Novembru 2010 deher biss l-avukat tal-attriċi u ma deher ħadd għall-konvenuta. Il-qorti għalhekk qieset magħluqa x-xiehda tal-konvenuta u ħalliet il-kawża għas-17 ta' Jannar 2011 fil-11.00 *a.m.* għax-xiehda tal-attriċi. Fis-17 ta' Jannar 2011 reġa' ma deher ħadd għall-konvenuta. Deher l-avukat tal-attriċi u xhud imressaq minnha li ippreżenta kopja tal-atti tal-bejgħ *sub hasta*. Il-kawża tħalliet għat-28 ta' Frar 2011 għas-sentenza.
8. Fis-7 ta' Frar 2011 il-konvenuta b'rikors talbet illi "fis-seduta li jmiss minflok li titħalla għas-sentenza l-esponenti jingħata l-opportunità sabiex jagħmel sottomissjonijiet anki verbalment". B'dikriet mogħti dakinhar stess¹ il-qorti ċaħdet it-talba iżda tat lill-konvenuta żmien ġimgħa biex tagħmel sottomissjonijiet bil-miktub. Dawn is-sottomissjonijiet baqgħu ma sarux. Fit-28 ta' Frar 2011 ma deher ħadd u ngħatat is-sentenza.
9. Din il-qorti tibda billi tgħid illi l-ewwel qorti mxiet b'mod eżemplari biex trażżan waħda mir-raġunijiet ewlenin għala l-kawżi jdumu aktar milli huwa xieraq, *viz.* il-mod approssimattiv u xejn professjonali kif xi

¹ Id-dikriet miktub bl-idejn fuq ir-rikors (*fol.* 323) juri d-data "7/2/11". Fuq il-kopja dattilografata tidher id-data tat- 8 ta' Frar 2011.

partijiet f'kawża jistruwixxu u jmexxu l-każ. Li kieku l-konvenuta mxiet kif kellha timxi kienet qabel xejn tressaq eċċezzjonijiet aktar preċiżi flok dawk enigmatici u b'nofs tagħrif li ressqet. Kienet ukoll tippreżenta, flimkien mal-eċċezzjonijiet, id-dokumenti kollha relattivi: f'dan il-każ kopja tal-kuntratt ta' kiri, ir-riċevuti relattivi, id-dokument li bih inħolqu d-drittijiet reali ta' garanzija, u riċevuti tal-ispejjeż imsemmija fit-tielet eċċezzjoni, ukoll jekk xi wħud minn dawn id-dokumenti x'aktarx kien jistħoqqilhom illi jitneħħew mill-inkartament għax xejn ma jidhru li huma relevanti.

10. Il-konvenuta ma għamlet xejn minn dan: ressqet eċċezzjonijiet illi xi wħud minnhom bilkemm tista' tifhem ir-relevanza tagħhom u tippretendi illi l-proċess jimxi bil-pass tagħha, *i.e.* bil-lajma, biex tbiegħed kemm tista' l-jum meta inevitabilment ikollha titlaq minn idejha ħwejjeġ ħaddieħor li kienet qiegħda żzomm bla ma kellha titolu għalihom.
11. L-appuntamenti għall-ġbir tax-xiehda jingħataw biex jinżammu u mhux biex min għandu interess li jtawwal ma jzommx l-appuntament u jingħata "ċans ieħor" biex forsi jkseb dewmien ta' xahrejn oħra. Billi kawża "għandha tingħata ż-żmien tagħha sabiex timmatura" ma jfissirx illi għandhom isiru seduti biex fihom ma jsir xejn.
12. Il-konvenuta tilmenta wkoll illi ma ngħatatx kopja tad-dokumenti li ipprezentat l-attriċi biex hi tkun tista' tfejji l-kontro-eżami. Tassew illi l-attriċi wkoll kien imissha ipprezentat id-dokumenti kollha flimkien mar-

rikors maħluf u mhux taħli seduta għalhekk; għandu jingħad iżda illi dawn kienu dokumenti ġudizzjarji fl-atti tal-qorti li kienet tkun biżżejjed referenza għalihom. Kienu wkoll dokumenti li kopja tagħhom ġià kienet f'idejn il-konvenuta għax huma l-atti tal-proċedura tal-bejgħ *sub hasta* li fiha l-konvenuta kienet parti. Għalhekk, la kienet taf x'fihom dawn id-dokumenti, il-konvenuta ma kienet teħtieġ ebda żmien biex tfejji l-kontro-eżami, ukoll jekk x'aktarx ma kien hemm xejn x'jiġi kontro-eżaminat. Barra minnhekk, dakinhar illi l-attributi ipprezentat dawn id-dokumenti ma deher ħadd għall-konvenuta biex jitlob żmien biex jeżamina d-dokumenti, għalkemm jingħad ukoll illi x'aktarx talba bħal dik kien jistħoqqilha li tiġi miċħuda bħala tattika għall-ħela taż-żmien ladarba l-konvenuta ġià kellha kopja ta' dawk id-dokumenti f'idejha.

13. Il-konvenuta tilmenta wkoll illi ma ngħatatx opportunità biex tiddefendi ruħha u biex tkompli d-difiża tagħha. Dan ma hu minnu xejn. Ukoll fl-istadju avanzat ta' wara s-seduta li fiha l-kawża tħalliet għas-sentenza, il-qorti tatha fakoltà tagħmel sottomissjonijiet bil-miktub iżda l-konvenuta, biex tkompli turi l-atteggjament fieragħ tagħha lejn kawża li tqisha waħda "tant importanti", baqgħet ma nqdietx b'din il-fakoltà.
14. Fid-dawl ta' dan kollu, it-talba tal-konvenuta biex din il-qorti tħassar is-sentenza appellata biex il-konvenuta tingħata opportunitajiet oħra biex tkompli taħli ż-żmien ma tistax ma titqiesx għalkollox fiergħa u ostruzzjonista.

15. Għal dawn ir-raġunijiet l-appell huwa miċħud u s-sentenza appellata hija konfermata, b'dan illi (ukoll għax b'dikriet tat-28 ta' Ġunju 2011 is-sentenza ġiet dikjarata provvisorjament esegwibbli) it-terminu ta' xahrejn mogħti għall-iżgumbrament għandu jitqies li ġià għadda u s-sentenza, jekk mhux ġià esegwita, tkun esegwibbli wara li jgħaddi ż-żmien imsemmi fl-art. 256(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

16. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas l-ispejjeż tal-appell u, billi hija tal-fehma illi, kif jidher ampjament minn dak li ngħad fuq, l-appell kien wieħed għalkollox fieragħ, il-qorti wara li rat il-para. 10(1) tat-Tariffa A mehmuża bħala Skeda A mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tikkundanna lill-istess soċjetà konvenuta appellanti tħallas lir-Regjistratur tal-Qrati spejjeż addizzjonali ta' elf euro (€1,000).

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----