QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 30 ta' Mejju 2016

Rikors Numru : 404/2014 JPG

Kawza Numru : 17

Bank of Valletta p.l.c. (C2833)

-VS-

1. **Heritage Estates Limited (C 16372) u**
2. **Albert Stagno Navarra (K.I. Numru 610747(M))**

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors tas-socjeta Bank of Valletta p.l.c. tad-9 ta' Mejju 2014 li jaqra hekk:

"Illi in forza ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu in atti Nutar Dottor Marco Burlo' datat 26 ta' Lulju 2000 (Dok "A"), l-intimati ddikjaraw ruhhom veri, certi u likwidi debituri tas-socjeta' rikorrenti fis-somma ta' mija u sebgha u tmenin elf u tmienja u erbghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€187,048.68) flimkien ma' l-imghaxijiet ulterjuri sal-jum tal-pagament effettiv.

Illi ghaddew aktar minn tlett (3) snin minn meta l-kuntratt fuq imsernmi seta' jigi ezegwit u d-debitu tal-intimati ghadu ma thallasx u ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors.

Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti titlob umilment illi Din l-Onorabbli Qorti Joghgobha Tawtorizzaha tezegwixxi il-kuntratt datat 26 ta' Lulju 2000 in atti Nutar Dottor Marco Burlo' (Dok. "A") fl-ismijiet fuq imsemmija, bl-ispejjez kontra l-istess intimati."

Rat illi ir-rikors promotorju, digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota tal-konvenuti Heritage Estate Limited, u Albert Stagno Navarra personalment tat-2 ta' Marzu 2015 (a fol. 47 et seq) li taqra hekk:

"Illi dawn huma procedure b'rikors fejn is-socjeta` attrici kreditrici, wara li ghaddew aktar minn tliet snin minn meta b'kuntratt tas-26 ta' Lulju 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo', l-imsemmija konvenuti ddikjaraw irwiehhom debituri tal-imsemmija socjeta' attrici fis-somma ta' €187,048.68, u l-imsemmija socjeta' attrici ddikjarat li d-debitu ghadu ma thallasx, hija tablet li tigi awtorizzata tezegwixxi l-imsemmi kuntratt.

Illi ghalkemm mill-provi jirrizultaw li fil-konfront tal-konvenuti kienu saru bejgh in subbasta ta' xi propjeta' tal-istess socjeta' konvenuta, u l-introjtu minn tali bejgh mar affavur is-socjeta' attrici, l-ammont tal-kreditu originali baqgha mhux imnaqqas, anzi id-debitu baqa jzdied ta' mill-anqas b' €73,675.56 i mghaxijiet ulterjuri.

Illi jirrizulta li l-bejgh in subbasta in kwistjoni kienu ta' bicca art diviza ta' circa 224 metri kwadri,go Santa Venera stmata ftit anqas minn ***€35,000.00****, <u>liema propieta'</u>* ***<u>inbieghet lil terzi</u>*** *<u>ftit inqas minn €40,000.00</u>; u appartament go High Street, Sliema* ***stmat*** *ftit aktar minn* ***€102,500.00****, flimkien ma' garaxx fl-istess blokk ta' appartamenti stmat ftit anqas minn* ***€35,000.00****, cioe dan l- appartament u garaxx fl-imkien* ***stmati aktar minn €137,000.00*** *u dawn* ***<u>inbieghu lill-istess societa attrici</u>*** *<u>ghall- €91,600.00</u>.*

Illi il-bejgh in subbasta kienet gie ordnat li ssir skond digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti

(diversament ippreseduta) tas-17 ta' Lulju 2001 (ftit anqas minn sena wara l-kostituzzjoni ta'debitu fuq imsemmi) (u insinwata fir-Registru Pubbliku fid-19 ta' Lulju 2001 - allura l-konvenuti ma kienux aktar fil-liberta li jbieghu l-propjeta taghhom fis-suq liberu).

Illi l-konvenuti ma kienux f'posizzjoni li joggezzjonaw ghal tali bejgh bl-irkant.

Illi s-socjeta konvenuta hija sid ta' xi propjeta' immobiljarja, u anka qabel tali procedure ta' bejgh bl-irkant, anka qabel l-istess kostituzzjoni ta' debitu fuq imsemmi, kienet talbet lis-socjeta' attrici kreditrici tawtorizzaha tbiegh xi propjeti taghha privatament lil terzi sabiex tissalda d-dejn li l-konvenuti kellhom mal-istess socjeta' attrici kreditrici, u dan peress li kien hemm terzi li kienu lesti jxtru dawn l-istess propjeti bi prezz vantaggjuz li kien jeccedi l-istimi fuq imsemmija, u ghalkemm ghall-ewwel is-socjeta'attrici kreditrici ma oggezzjonatx ghal tali bejgh, izda ftit wara din l-istess irtirat tali awtorizzazzjoni u riedet biss li tali propjeta' tinbiegh biss in subbasta.

Illi sfortunatament, il-konvenuti ma kellhomx il-mezzi finanzjarji sabiex joggezzjonaw jew wisq anqas jattakkaw tali decizjoni tal-istess socjeta' attrici kreditrici, u kellhom kontra qalbhom ibaxxu rashom ghal tali decizzjoni.

Illi ghal ragunijiet mhux fil-kontroll tal-konvenuti, propjeti immobbiljarja li setghet issalda d-dejn taghha mas-socjeta' attrici kreditrici, parti minn tali propjeta inbieghat lil terzi forsi skond il-prezz tas-suq bi prezz ftit aktar milli stmata orriginarjament, u l-appartament u garaxx tas-Sliema inbiegh lis-socjeta' attrici kreditrici - ***€45,400.00*** *anqas mill-prezz skond l-istima originali.*

Illi di piu', l-introjti minn dawn il-bejgh bl-irkant, iddahhlu fil-kontijiet tal-konvenuti ghand is-socjeta' attrici kreditrici f'April 2013 u f'Novembru 2013 u allura kien biss wara tali dati (b'akkumulazzjoni ta' kwazi €219,000.00 bhala imghaxijiet ghal xejn) li mill-kontijiet tal-konvenuti gew imnaqqsa circa €131,600.00 li ovvjament l-anqas kienu jkopru l-imghaxijiet akkumolati.

Illi l-imghaxijiet akkumolati tul is-snin anka jekk dawn inhaddmu b'sistima ta' imghax semplici bit- 8%, dawn jeccedu l-kapital - ***<u>mhux il-kapital originali</u>****<u>, izda l-kapital u l-</u>*

imshaxijiet mahduma sal-gurnata tal-kostituzzjoni ta' debitu tas-26 ta' Luliu 2000, liema imghaxijiet kienu sew ikkapitalizzati.

Illi dan mhux il-kaz li l-konvenuti odjerni farfru u ma riedux jonnoraw l-obbligi minnhom assunti fil-konfront tas-socjetir attrici kreditrici; il-konvenuti kellhom (u ghad ghandhom) propjeta li mill-bejgh tal-istess propjeti fis-suq hieles kienet mhux talli tissalda tali dejn, izda sahansitra kienet tghati nifs gdid lill-istess konvenuti; izda bl-atitudni tas-socjeti attrici kreditrici fil-konfront tal-konvenuti, dawn il-konvenuti wasslu fl-estremita li l-propjeta' taghhom qed titnaqqar, tinbiegh bi prezzijiet anqas minn dawk rejali, meta biss jogghob u jaqbel lis-socjeta attrici kreditrici, u dan dejjem a skapitu u bi pregjudizzju ghall-istess konvenuti, b'konsegwenza li l-konvenuti ghad ghandhom xi propjeta' izda ma ghandhomx il-likwidita li mhux talli ma jhallsux id-dejn bl-imghaxijiet akkumolati affavur is-socjeti attrica kreditrici, izda sahansitra l-anqas ghandhom il-mezzi li jikkontestaw it-talbiet attrici kemm dawk tal-passat kif ukoll dawk odjerni (u ghax ghandhom xi propjeta, ma jikkwalifikawx ghall-assistenza legali provduta mill-Istat).

Illi huma ezatament cirkostanzi bhal dawn, li minn zmien id-Dritt Ruman u aktar tard meta saru n-Novelle ta' Giustiniano, li bhala ordni pubbliku bl-iskop li jipprotegu lil debitur mill-esplojtazzjoni tal-kredituri tieghu, saru ligijiet u regoli bhal dawk tal-ultra dupplum u tal-ultra olterum tantum, fejn l-imghaxijiet akkumolati ma setghux u ma kienux permessi li jeccedu l-kapital tad-dejn u f'kaz li dan kien isir, tali imghaxijiet kienu jigu ikkonsidrati bhala uzura, u kienu jitnaqqsu. Dawn ir-regoli tad-Dritt Ruman li ghadhom japplikaw f'Malta (u pajjizi ohra li ghad ghandhom bazi ta' Dritt Ruman - bhas-South Africa li japplika id-Dritt Ruman Olandiz) ghandhom l-iskop li jipprotegu dak id-debitur li jinsab f'diffikolta finanzjarja u li ma jistax ihaddem favurih id-dejn tieghu, jipproteguh minn akkumulazzjoni ta' imghaxijiet li dejjem jizdiedu, u allura tali regoli jevitaw l-abbuzi mir-rizorsi finanzjarji limitati tad-debitur, u jaghtu lil tali debitur l-opportunita temporanja sabiex juza il-mezzi u l-assi tieghu sabiex ikun jista ilahhaq ma'dawk l-imghaxijiet li dejjem qed jakkumolaw u dejjem jizdiedu, liema imghaxijiet ghalkemm fl-apparenza jidhru legali, fl-estremita kumulattiva taghhom isiru ekwivalenti ghal xi haga mhux permessa mill-ligi, cioe jigu ekwiparti ghall-uzura. Dawn ir-regoli jikkontrollaw biss l-akkumulazzjoni ta l-imghaxijiet, fil-waqt li jhallu intatt il-kapital.

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi tal-kaz odjern fejn il-konvenuti ma thallewx ibieghu l-propjeta tagghom fis-suq hieles u liberu u b'hekk ikkollhom l-opportunita jissaldaw id-dejn taghhom, u di piu minkejja n-nuqqas ta'oggezjoni da parti tal-konvenuti li tali propjeta tinbiegh in subbasta, u tali propjeti minkejja li il-bejgh taghha bl-irkant kien gie ordnat b'digriet ta' din l-Onorabbli Qorti fis-17 ta' Lulju 2001 (u insinwata fir-Registru Pubbliku fid-19 ta' Lulju 2001 - allura il-konvenuti ma kienux aktar fil-liberta li jbieghu l-propjeta taghhom fis-suq liberu) l-introjtu minn tali bejgh sfurzat, anka jekk tali introjtu kien wiehed hafna anqas minn bejgh simili li kieku kellu jsehh f'suq liberu, a pregjuddizzju uniku tal-istess konvenuti, dahal biss fil-kontijiet tal-istess konvenuti ghand is-socjeta' attrici f'April u Novembru tal-2013 (aktar minn tnax il-sena minn meta dawn l-istess konvenuti kienu gew mizmuma milli ibieghu l-propjeta' taghhom b'opportunita imcahhda li jissaldaw id-dejn taghhom, u b'hekk jevitaw tali akkumulazzjoni inutili ta' imghaxijiet), mhux talli l-imghaxijiet akkumolati kif proposti mis-socjeta' attrici m'ghandhomx jigu accettati , izda l-introjtu mill-bejgh bl-irkant tal-propjeta' tal-konvenuti ghandu jitnaqqas mill-kapital u mhux mill-imghaxijiet akkumolati intortament kontra u bi pregjudizzju uniku tal-konvenuti li ma jahtu xejn ghal tali akkumolazzjoni ta' imghaxijiet."

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' Bank of Valletta p.l.c tal-10 ta' Marzu 2015 (a fol. 51 et seq);

Rat in-nota tas-socjeta'attrici tat-22 ta'Marzu 2016 (a fol.83 et seq.);

Rat d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Il-Qorti tibda biex taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet J**ohn Portelli noe vs Henry Azzopardi pro et noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-29 ta' Mejju 1997 li rigward in-natura tal-procedura de quo irrilevat illi f' kawza ta' din ix-xorta r-rikorrenti ma jkunx qed jitlob kanonizzazzjoni mill-gdid tal-kreditu tieghu izda biss awtorizzazzjoni biex jezegwixxi titolu ezekuttiv gja kanonizzat bis-sentenza precedenti. Minn dan isegwi illi kif kienet qalet il-Qorti tal-Appell Civili fis-sentenza fl-ismijiet

Emmanuele Falzon pro et noe vs Joseph Vella et deciza fil-5 ta' Ottubru 1988, kieku l-Qorti kellha taccetta l-rpincipju li l-intimati jithalla jqajjem eccezzjonijiet fil-mertu tkun qeghda tiftah il-bieb ghall-abbuzi fis-sens li l-intimati jinghata l-opportunita` li jtawwal il-proceduri kontrih.

Meghdud dan, il-Qorti taghraf illi r-regola li tipprojibixxi l-ultra duplum

> *"...tippermetti eċċezzjonijiet, bħal ma jkun il-każ ta' użu kummerċjali jew fejn il-liġi nnifisha tippermetti l-imgħaxijiet bħala d-danni li jitnisslu mid-dewmien ta' twettiq ta' obbligazzjoni li jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta' somma determinata. F'każ bħal dan, jitqies li ma jkunx xieraq li d-debitur jieħu vantaġġ min-nuqqas tiegħu li jwettaq l-obbligazzjoni u jinqeda bil-proċeduri meħudin kontrih quddiem qorti biex jinqeda bihom bi skuża għaldaqshekk."*[1]

Fil-kaz de quo, l-imghax illi l-intimati jilmetaw fuqu qieghed jiddekorri fuq somma certa, likwida u dovuta, li fuq kuntratt pubbliku datat 26 ta' Lulju 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo, u ghalhekk jaqa' taht l-eccezzjoni illi tippermetti li l-imghax jeccedu l-kapital peress illi dawn huma danni li tnisslu mid-dewmien tat-twettiq tal-obligazzjoni tal-intimati, li kellha biss bhala oggett taghha l-hlas ta' somma determinata.

Barra minn hekk, il-Qorti tqis illi l-fatt li l-hlasijiet akkont li saru mis-socjeta ntimata marru l-ewwel versu l-imghaxijiet huwa skont il-ligi u dana stante illi l-Artikolu 1169 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

> *(1) Id-debitur ta' somma ta' flus li tagħti mgħaxijiet ma jistax, mingħajr il-kunsens tal-kreditur, jimputa l-ħlas għall-kapital, minflok li għall-imgħaxijiet.*
>
> (2) *Il-ħlas ta' parti mid-dejn magħmul akkont ta' kapitali u mgħaxijiet, mingħajr ma jingħad għal liema minnhom, imur l-ewwel għall-imgħaxijiet.*

1 **Bank of Valletta p.l.c. vs J Cachia Caruana Limited et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 2 ta' Mejju 2012.

Ghalhekk, il-Qorti ma taghrax li ghandha alternattiva ghajr illi taqta' u tiddecieci, billi tilqa' t-talba tas-socjeta rikorrenti u tawtorizzaha tezegwixxi il-kuntratt datat 26 ta' Lulju 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur