QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 9 ta' Lulju, 2018

Rikors Numru : 871/2013 JPG
Kawza Numru : 22

Fl-atti tas-subbasta numru 6/2011 fl-ismijiet:

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

vs

Penza Concrete Services Limited (C8282)

Il-Qorti ,

Rat id-digriet tad-9 ta' Settembru, 2013 li permezz tieghu, il-Qorti ai termini ta' l-Artikolu 339 tal-Kap 12. qiset illi hemm lok ghall-konkors tal-kredituri u ai termini tal-Artikolu 416 tal-Kap.12 ordnat il-ftuh tal-process tal-konkors tal-kredituri bis-soliti avvizi. (Vide fol 1 et seqq)

Rat ir-rikors tas-socjeta HSBC Bank Malta p.l.c datat 20 ta' Settembru 2013, vide fol 2A et seqq li jaqra hekk:

Illi s-socjeta' esponenti ipprezentat cedola ta' kompensazzjoni ghas-somma ta' €402,000 rapprezentanti prezz ra' sitt fondi mixtrija bis-subbasta sucitata tat-3 *ta' Lulju 2012;*

Illi sal-lum din ic-cedola ghadha pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti minhabba agir vessatorju ta' kreditur wiehed li qed jippretendi li jsir xi pattegjament mieghu meta il-kreditu tieghu hu munit b'ipoteka registrata fit-18 ta' Frar 2009 u b'din jippretendi li jippregradwa kreditu munit bis-segwenti zewg *ipoteki:*

a. *H 5027/2001 rregistrata fir-Registru Pubbliku ta' Malta fid-9 ta' April 2001;*
b. *H12364/2002 rregistrata fir-Registru Pubbliku ta' Malta fl-20 ta' Awissu 2002;*

Illi dan l-agir gja kkawza dewmien lill-Bank konsistenti f'telf ta' rkupru tal-flus dovuti li b-rata ta 8% fis-sena fuq il-prezz ta' €402,000 mit-3 ta' Lulju 2012 u cioe d-data tal-liberazzjoni sas-17 ta' Settembru 2013 jammontaw ghal disgha u tletin elf tlett mija u sitta u disghin ewro €39,396;

Illi b'digriet ta' din l-Onorabbli Qorti bla ma cahdet ir-rikors ghal approvazzjoni tac-cedola ta' kompensazzjoni ordnat li jsir il-konkors ta' Kredituri meta ghad ma sar ebda depozitu tal-prezz fir-Registru.

Illi l-esponenti hu dispost li kif sar f'diversi istanzi fil-passat, jiddepozita garanzija bankarja ghal ammont tal-kreditu li qed jikkonkorri mieghu cioe' ghal hamsa u erbghin elf ewro (€45,000) ghal favur ir-Registratur tal-Qrati u Tribunali Civili biex jekk fil-konkors jirrizulta kreditu pregradwat il- Bank ijiddeposita tali ammont 'de proprio' fuq semplici talba bil-miktub *tar-Registratur tal-Qrati munita b'kopja sentenza li tippregradwa il-kreidtu li dwaru issir talba qabel dak tal-bank.*

Ghaldaqstant l-esponent jesebixxi kopja ta' garanzija bankarja gia accettata minn din l-Onorabbli Qorti f'kaz simili u jtlob bir-rispett *illi din l-Onorabbli Qorti tghaddi biex tiddekreta r-rikors ghal approvazzjoni tac-cedola ta'*

kompensazzjoni taht il-kundizzjoni li l-bank jiddeposita garanzija bankarja favur ir-Regisrtatur tal-Qrati Civili u Tribunali ghall ammont ta' hamsa u erbghin elf ewro (45,000) biex jaghmel tajjeb ghal kull kreditu li fil-konkors ta' kredituri li jinfetah a bazi ta tali garanzija pregradwat ghal dak tal-bank.

Rat ir-risposta tas-socjeta Cerfar Limited datat 17 ta' Dicembru 2013, a fol 4 li taqra hekk:

Illi fil-11 ta' Dicembru 2013 is-socjeta' esponenti giet notifikata bir-rikors tal-HSBC Bank Malta plc nru. 871/2013 ipprezentat fl-20 ta' Settembru 2013.

Illi kuntrarjament ghal dak allegat fl-imsemmi rikors is-socjeta esponenti dahlet bhala kreditur fis-subbasta hawn fuq imsemmija mhux b'xi mod vessatorju izda biex tikkawtela d-drittijiet taghha u dan peress li hi kreditrici tas-socjeta' Penza Construction Limited.

Illi llum l-ammont dovut lil Cerfar Limited minn Penza Construction Limited hu ta' €48399.66 u mhux ta' €45,000 kif qed jippretendi l-HSBC Bank Malta plc.

Illi ghaldaqstant is-socjeta esponenti qed topponi ruhha ghat-talba tar-rikorrenti HSBC Bank Malta plc filwaqt li l-konkors tal-kredituri kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti ghandu jkompli jsir.

Rat id-digriet taghha tat-2 ta' Ottubru 2013, a fol 24;

Rat id-digriet taghha tal-14 ta' Mejju 2015, a fol 61;

Rat illi l-avvizi abbinati mal-process tal-konkors tal-kredituri gew debitament mahruga mir-Registratur tal-Qorti Civili u Tribunali skond il-Ligi;

Rat ir-rikors tas-socjeta' HSBC Bank Malta p.l.c datat 22 ta' Jannar 2016, a fol 94 et seqq li jaqra hekk:

Illi l-Bank esponenti kien beda procedura ta' bejgh b'subbasta fl-ismijiet premessi ta' rikors ghall-mandat ta' Qbid ezekuttiv fuq il-hwejjeg imobbli ta' socjeta debitrici bhala garanti solidali ta' Penza Tarmac Limited fl-24 ta' Jannar 2011;

Illi permezz ta' nota guramentata tad-9 ta' Marzu 2011 il-Bank irregistra ruhu biex jaghmel offerti 'animo compensandi' ai termini ta' l-Artikolu 333 tal-Kap tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-bejgh bis-subbasta kien sar nhar it-Tlieta 3 ta' Lulju 2012 u l-propjeta subbastandi giet libera a favur l-HSBC Bank Malta p.l.c ghas-somma totali ta' €402,000 'animo compensandi' u l-Bank talab li tigi approvata l-kompensazzjoni maghmula bic-cedola kontestwalment prezentata fid-9 ta' Lulju 2012, liema kompensazzjoni ma gietx approvata wara li Cerfar limited oggezzjona ghal-kompensazzjoni. Il-bazi tal-oggezzjoni ta' Cerfar limited hija li d-dejn allegatament dovut lill-Cerfar Limited minn Penza Concrete Services Limited huwa munit b'ipoteka tad-19 ta' Frar 2009, li ma tippregradwax dik tal-Bank rikorrenti;

Illi wara skambji ta' diversi rikorsi u risposti tal-kredituri din l-Onorabbli Qorti permezz tad-digriet taghha tad-9 ta' Settembru 2013 ordnat li jsir konkors tal-kredituri f'liema stadju kienet ghadha ma gietx akkolta jew respinta t-talba tal-Bank ghal-kompensazzjoni anke jekk il-bankf offra li ssir garanzija bankarja u jekk ikun il-kaz l-eventwali depozitu tas-somma li Cerfar limited iddikjara li kienet dovuta lilu biex jikkonkorru fuq l-ammont ta' tali cedola z-zewg kredutri u cioe' HSBC Bank Malta p.l.c u Cerfar Limited. Il-Qorti fit-2 ta' Ottubru 2014 permezz ta' digriet taghha cahdet l-approvazzjoni tac-cedola ta' kompensazzjoni ridotta u ghalhekk seta jibda l-konkors ta' kredituri u sussegwentement cahdet it-talba tat-8 ta' Ottubru 2014 permezz tad-digriet taghhha fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2015 (datat 14 ta' Mejju 2014). Effetivamnet il-Bank ipprezenta cedola ta' depozitu numru 1018/2015 li permezz taghha depozita l-prezz intier ta' €402,000;

Illi l-ammont docut lill-Bank sas-6 ta' Jannar 2016 f'interessi ta' €907,701.62 mahdum b'imghax semplici oltre imghaxijiet ulterjuri bir-rata ta' 8% fis0sena mis-6 ta' Jannar 2016 sad-data tal-effetiv pagament (Ara Dok HSBC 1) oltre spejjez privileggjati u legali

Illi l-imsemmi dejn huwa kopert bis-segwenti ipoteki:

Ipoteka Generali kontra id-debitur principal Penza Tarmac u Ipoteka Generali u Ipoteka specjali kontra l-garanti fosthom Penza Concrete Services Ltd fuq il-propjeta rispettivi taghhom permezz ta' nota ta' Ipoteka irregistrata fir-Registru Pubbliku ta' Malta bin-numru ittra 'H' hamsa, zero, tnejn, sebgha tas-sena elfejn u wiehed)'H' 5027/2001). (Dok HSBC 2);

Ipoteka Generali u Ipoteka Specjlai (Garanzija) permezz ta' nota ta' ipoteka irregistrata fir-Registru Pubbliku ta' Malta bin-numru ta' registrazzjoni ittra 'H' wiehed, tnejn, tlieta,sitta, erbgha tas-sena elfejn u tnejn (H 12364/2002) (Dok HSBC 3);

Illi minn barra d-dejn sucitat dovut mill-intimati hemm is-somma privileggjata ta' €9,961.83 bhala spejjez nkorsi mill-Bank in konnessjoni mas-subbasta fl-ismijiet 'HSBC Bank Malta p.l.c vs Penza Concrete Services Limited (ara taxxa mahduma mmarkata Dok HSBC 4).

Ghaldaqstant il-Bank ai termini tal-artikolu 416 et seq tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jitlob lil dina l-0norabbli Qorti li tinkludih fil-lista tal-kredituri u tippregradwa l-kreditu tal-Bank esponenti ghal spejjez privilegjati ta' €9,661.83 u l'imghax relattiv dovut fuq is-somma kapitali li sas-6 ta' Jannar 2016 kien jammonta ghas-somma ta' €907,701.62 somma ferma akbar minn dik depozitata fic-cedola de quo oltre imghaxijiet legali ulterjuri dovuti fuq is-somma kapitali bir-rata ta' 8% fis-sena mis-7 ta' Jannar 2016 sad-data tal-effettiv pagament u l-ispejjes ta' dawn il-proceduri taht dawk il-kundizzjonijiet li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportuni biex il-Bank jkun jista' jizbanka s-somma depozitata taht ic-cedola ta' depozitu numru 1018/2015 datata 7 ta' Lulju 2015 bhala parti minn somma aktar dovuta lill-Bank mis-socjeta' Penza Concrete Services Limited bhala garanti solidali ta' Penza Tarmac Limtied.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tat-Taxxi, datata 7 ta' Marzu 2016, a fol 117 et seqq li taqra hekk:

***Illi,** permezz ta' digriet tat-2 ta' Novembru, 2015, din l-Onorabbli Qorti ordnat lir-Registratur sabiex, a tenur tas-subinciz 1 tal-Artiklu 416, johrog avviz fil-Gazzetta tal-Gvern, f'gazzetta wahda bil-Malti u f'gazzetta ohra bl-Ingliz fejn*

jgharraf li saru depoziti u fejn isejjah lil kull min jista' jkollu interess sabiex igib 'il quddiem il-jeddijiet tieghu fi zmien xahar mid-data tal-pubblikazzjoni;

***Illi** l-esponent huwa kreditur tas-socjeta` ntimata;*

***Illi,** permezz t'ittra gudizzjarja numru 1079/10 tat-12 t'April, 2010, (dokument hawnhekk anness u mmarkat bhala **dokument A**), il-Kummissarju tat-Taxxi nterpella lis-socjeta` ntimata sabiex thallas l-ammont ta' mija u tnejn u ghoxrin elf, seba' mija u sebgha u sebghin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€122,777.87) f'Taxxa fuq il-Valur Mizjud skond artiklu XXIII tal-1998;*

***Illi** sussegwentement gie ntavolat mill-esponenti mandat ta' sekwestru numru 1354/10 tal-25 t'Awwissu, 2010, ghall-ammont ta' €21,142.12 (dokument hawnhekk anness u mmarkat bhala **dokument B**);*

***Illi** sa' llum il-bilanc ta' kreditu dovut mis-socjeta` ntimata gie ridott u jammonta ghal sebgha u ghoxrin elf erba' mija u tmienja u hamsin Ewro u erbgha u hamsin centezmu (€27,458.54) zxoltre mghax legali ulterjuri sal-jum tal-pagament effettiv;*

***Illi,** tenut kont tac-cedola tas-socjeta` rikorrenti pprezentata fis-6 ta' Lulju, 2012, li permezz taghha l-istess socjeta` kkompensat l-ammont minnha offrut ta' erba' mija u elfejn Ewro (€402,000) ma' somma ekwivalenti mill-kreditu dovut;*

***Ghaldaqstant**, ghar-ragunijiet suesposti u peress illi trid tibda' procedura tal-konkors tal-kredituri, kif ikkontemplat fl-artiklu 416 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta), l-esponenti jitlob umilment illi:*

1. *Jigi anness fil-lista ta' kredituri ai termini ta' l-Artikolu 416 et seq tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta;*
2. *Jigi awtorizzat jizbanka s-somma ta' sebgha u ghoxrin elf, erba' mija u tmienja u hamsin Ewro u erbgha u hamsin centezmu (€27,458.54) mill-ammont depozitat permezz tac-Cedola fuq imsemmija; u*
3. *Jigi awtorizzat jizbanka Cedoli ta' depozitu futuri li jigu depozitati versu s-socjeta` debitrici.*

Rat ir-rikors ta' Cerfar Limited datat 7 ta' April, 2016 a fol 134 et seqq li jaqra hekk:

Illi s-socjeta esponenti saret taf bid-Digriet moghti minn dina l-Onorabbli Qorti nhar it-2 ta' Novembru 2015 fejn inter alia ordnat il-ftuh tal-konkors tal-kredituri kif ukoll il-pubblikazzjoni ta' l-avviz a tenur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 416 tal- Kapitolu 12, wara li l-Bank kreditur jippretendi illi jikseb approvazzjoni biex jikkumpensa s-somma ta' €402,000 minnu offrut ghall-proprjeta' ta' Penza Concrete Services Limited permezz tac-cedola ta' kompensazzjoni pprezentata fis-6 ta' Lulju 2012, ma' parti mill-kreditu tieghu.

Illi s-socjeta' esponenti tixtieq tikkonkorri fuq l-imsemmija somma ta' €402,000 u dan stante illi hija kreditrici tas-socjeta Penza Concrete Services Limited f'kapital bilancjali ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000), pju imghaxijiet bir-rata ta' tmienja fil- mija (8%) dekorsi sa mill-20 ta' Mejju 2009 sat-30 ta' Jannar 2012 fuq is-somma ta tmienja u tletin elf Euro (€38,000), u sa mill-31 ta' Jannar 2012 sal-lum fuq l-imsemmija somma ta' €33,000.

Illi dan l-ammont huwa dovut lis-socjeta' esponenti skond kif jirrizulta mill-kuntratt data 4 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja kif ukoll in virtu' ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 18 ta' Frar 2009 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, u l-kreditu in kwistjoni gie rez ezekuttiv permezz ta' ittra ufficjali datata 5 ta' Mejju 2010. Kopji tal-kuntratt datat 18 ta' Frar 2009 qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. X, filwaqt illi kopja ta' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Mejju 2010 qed tigihawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. Y;

Illi fost il-proprjetatjiet tad-debitur Penza Concrete Services Limited li gew mibjughin fil-bejgh bl-irkant fuq imsemmi, hem is-segwenti fondi:-

Garaxx formanti parti minn blokk ta' garaxxijiet sottostnati ghall-blokk bl-isem Hope Flats, gewwa Triq il-Maghluq geww Marsascala, li jaghti ghal fuq Triq ic-Crieki, Marsascala, internament immarkat bin-numru 14, konfinanti l-blokk 'Hope Flats' mill-majjistral minn Triq ic-Crieki, mill-Punent u mill-Lvant ma' beni ta' Penza Concrete Limited;

Penthouse bl-arja taghha, internament immarkat bin-numru sebgha (7), formanti parti parti minn blokk minghajr numru ufficjali, li jgib l-isem 'Sunrise Court', b'access minn Triq il-Maghluq, gewwa Marsascala, li jikkonfina mix-Xlokk ma' Triq il-Maghluq u mill-irjihat l-ohra ma' beni tad-debitur Penza Concrete Services Limited.

Illi in garanzija tal-hlas ta' l-ammont minnha dovut, is-socjeta' intimate Penza Concrete Services Limited kienet ikkoncediet a favur tas-socjeta' esponenti ipoteka specjali fuq il-fondi fuq deskritti fil-paragrafi (a) u (b) fuq imsemmija (I/2658/2009), u dan in virtu' tal-kuntratti fuq imsemmija.

Illi s-socjeta' esponenti minn dejjem opponiet ghat-talba tas-socjeta' HSBC Bank (Malta) p.l.c ghall-approvazzjoni tal-kompensazzjoni maghmula bic-cedola pprezentata kontestwalment, u ghalhekk in vista tal-kreditu ipotekarju taghha fuq il-fondi hawn fuq deskritti, liema dritt fuq beni immobiljari testendi wkoll fuq ir-rikavat tal-bejgh ta' dawn il-beni immobbli permezz ta' l-irkant fl-ismijiet fuq premessi (Numru 6/2011), hija tixtieq illi l-kreditu taghha jigi gradwat dwar il-flus li l-Bank kreditur ghandu jiddepozita fil-Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijet kollha fuq premessi, is-socjeta' esponenti li qieghda permezz tal-prezenti iggib 'il quddiem il-pretensjonijiet taghha a tenur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 416 tal-Kapitolu 12, titlob umilment u bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiggradwa l-kreditu taghha fuq il-flus fuq imsemmija u dan a tenur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 418 tal-Kapitolu 12, u ghal kull fini u effett tal-Ligi.

Rat illi fis-seduta tas-26 ta' Gunju 2017, il-Qorti nnominat lil Dr Caruana Galizia bhala perit legali sabiex jisma' l-provi u jirrelata dwar il-gradwazzjoni tal-kredituri. (Vide verbal fol 154)

Rat ir-rapport ta' Dr Peter Caruana Galizia, datat 13 ta' Settembru, 2017. (Vide fol 185 et seqq)

Ikkonsidrat;

Il-Qorti rat illi s-socjeta rikorrenti HSBC Bank Malta plc bhala kreditrici ipotekarja ta' Penza Concrete Services Limited akkwistat sitt fondi minghand l-istess debitur taghha permezz tas-

subbasta tat-3 ta' Lulju 2012, numru 6/2011, fejn dawn il-fondi gew liberati favur taghha bil-prezz ta' erbgha mija u elfejn Euro (€402,000). Is-socjeta rikorrenti sussegwentement ipprezentat cedola ta' kompensazzjoni u dana stante li kienet registrat ruha biex toffri *animo compensandi* permezz ta' nota guramentata pprezentata fid-9 ta'Marzu 2011. Illi pero Cerfar Limited opponiet ghal din it-talba u dahal ukoll il-Kummissarju tat-Taxxi Nterni qua kreditur, u ghalhekk din il-Qorti kienet ordnat li jsir konkors tal-kredituri.

Ikkonsidrat;

<u>Lista ta' kredituri:</u>

1. Illi b' rikors ipprezentat fit-22 ta' Jannar 2016[1] is-socjeta rikorrenti **HSBC Bank Malta plc** talbet illi tigi inkluza fil-lista tal-kredituri u li dina l-Qorti tippregradwha- fl-ammont dovut lilha ta' €907,701.62 mahdum b' imhghax semplici oltre imghaxijiet ulterjuri bir-rata ta' 8% fis-sena mis-6 ta' Jannar 2016 sad-data tal-effettiv pagament oltre spejjez privileggjati u legali[2] kif koperti bis-segwenti ipoteki:

   a) H 5027/2001 li hija Ipoteka Generali kontra d-debitur principali Penza Tarmac Limited kif ukoll Ipoteka Generali u Ipoteka Specjali kontra l-garanti, fosthom Penza Concrete Services Limited fuq il-propjeta` rispettiva taghha kif indikati fin-nota tal-insinwa tal-istess Ipoteka ghal *extension of overdraft and other banking facilities* fis-somma ta' Lm490,000 (illum €1,141,392.96) kopja ezebita a` fol 100 et seq tal-process bhala Dok HSBC 2;

   b) H 12364/2002 li hija Ipoteka Generali u Ipoteka Specjali kontra id-debitur principali Penza Tarmac Limited u kontra l-garanti fosthom Penza Concrete Services Limited fuq il-propjeta indikata fl-istess nota ghall-*extension of overdraft and other banking facilities* bis-somma ta' Lm25,000 (illum €58,234.33) kif jidher mil-kopja ta' nota tal-isinwa ta' Ipoteka a' fol 107 et seq tal-process u ezebita bhala Dok HSBC 3.

---

[1] Vide fol 94 et seq process
[2] Vide fol 96 Dok HSBC1.

2. Illi apparti minn dawn l-ammonti fuq indikati, **HSBC Bank Malta plc** qeghda tivvanta kreditu iehor ta' €9,961.83 bhala spejjes inkorsi mill-istess bank in konnessjoni mas-subbasta kif jidher mit-taxxa, kopja ezebita bhal Dok HSBC 4 a' fol 114 et seq tal-process.

3. Illi b' rikors ipprezentat fis-7 ta' Marzu 2016[3] **il-Kummissarju tat-Taxxi** talab li jigi ammess fil-lista ta' krædituri u jigi awtorizzat jizbanka is-somma ta' €27,458.54 mill-ammont depozitat permess tac-cedola, liema somma tirraprezenta bilanc ta' somma akbar dovuta bhala Taxxa fuq il-Valur Mizjud (VAT) mis-socjeta Penza Concrete Services Limited. In sostenn ta' dina t-talba gew ipprezentati kopja ta' ittra ufficjali numru 1079/2010 Dok A kif ukoll mandat ta' sekwestru numru 3154/10 it-tnejn ipprezentati fil-Prim Awla tal-Qorti Civili.

   Illi pero jidher illi l-ammont dovut lil Kummissarju tat-Taxxi gie mhallas fil-mori tal-kawza, u dan skont ittra mibghuta minn Dr Kris Balzan ghan-nom tal-Kummissarju tat-Taxxi datata 17 ta' Awwissu 2017 skont liema, il-Kummissarju tat-Taxxi tieghu kien thallas minghand Penza Concrete Services Limited (Dok PCG2) u ghalhekk ma kellux izjed interess f' dawn il-proceduri.

   Illi ghaldaqstant, il-Kummissarju tat-Taxxi m'huwiex qieghed jitqies bhala kreditur ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri stante illi d-dejn dovut lilu gie saldat fil-mori tal-kawza.

4. Illi b' rikors ipprezentat fis-7 ta' April 2016 is-socjeta **Cerfar Limited** (C-10781) talbet illi tigi gradwata fis-somma ta' €33,000 oltre l-imghax fuq is-somma ta'€38,000 ghall-perjodu mill-20 ta' Mejju 2009 sat-30 ta' Jannar 2012 u fuq is-somma ta' €33,000 ghall-perjodu mill-31 ta' Jannar 2012 sal-lum. Dan l-ammont huwa dovut skont kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu ppubblikat minn-Nutar Dr Carmelo Mangion fit-**18 ta' Frar 2009** ghas-somma ta' €38,000 u li fih, in kawtela tal-hlas tad-debitu, giet kostitwita ipoteka specjali mid-debitur fuq (a) garage internament markat bin-numru 14 f' blokk ta' bini minghajr numru stradali bl-isem "Hope Flats" fi Triq ic-Crieki, Marsascala; (b) u fuq penthouse internament markat bin-numru 7 formanti parti minn blokk bla numru stradali u bl-isem "Sunrise" b'access minn Triq il-Maghluq f' Marsascala, liema zewg fondi gew mibjugha flimkien ma' ohrajn fis-subbasta numru 6/2011 meritu ta' dawn il-proceduri u liberati favur HSBC Bank Malta plc.

---

[3] Vide fol 117 et seq tal-process.

Illi jirrizulta mill-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu Dok X a fol-136 tal-process, illi **Cerfar Limited irrinunzjat fl-istess kuntratt ghal-Ipoteka specjali numru I4038/1995 registrata kontra s-socjeta debitrici Penza Concrete Services Limited**[4] u nghatat minnflok **ipoteka specjali gdida** bin-numru **2658/2009 registrata fis-26 ta' Frar 2009** fuq il-beni eventwalment liberati favur HSBC Bank Malta plc bis-subbasta meritu ta' dawna l-proceduri.

5. Illi jidher mill-atti li f' xi zmien is-socjeta **Bromford Iron and Steel Co (Med) Limited** ivvantat xi kreditu kontra Penza Concrete Services Limited u kienet talbet il-hrug ta' mandat ta' sekwestru biex jigi kawtelat l-istess kreditu. Dan jirrizulta min-nota pprezentata minn HSBC Bank Malta plc fis-7 ta' Marzu 2016 a'fol 132 tal-process. Illi a tenur tal-Artilu 416(4) Kap 12 dina il-kreditrici ghandha tigi notifikata bl-avvizz tar-Registratur tal-Qorti sabiex iggib 'l quddiem it-talba taghha. Izda dina il-kreditrici m' ghamlet l-ebda talba biex tiggradwa l-kreditu taghha u dana ghalkemm giet notifikata fil-persuna tal-likwidatur taghha John Zammit.

Illi ghalhekk Bramford Iron and Steel Co (Med) Limited ma tistax tigi kunsiderata bhala kreditrici ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

Ikkonsidrat;

<u>Krediti privileggati</u>

Il-Qorti rat illi skont l-Artikolu 2003 tal-Kap.16**:**

"Il-krediti privileġġati fuq il-beni kollha ta' kull xorta huma:

(a) l-ispejjeż ġudizzjarji
(b) l-ispejjeż tal-funerali;
(ċ) l-ispejjeż tal-aħħar marda;
(d) is-salarji tas-sefturi;
(e) l-oġġetti mogħtija għal-manteniment."

---

[4] M;hemm l-ebda indikazzjoni tal-propjeta ipotekata

L-Artiklu 2004 jkompli:

"*(1) L-ispejjeż ġudizzjarji privileġġati huma dawk li jsiru. għall-inventarju, jew għal xi ħaġ'oħra fl-interess tal-kredituri kollha, fosthom l-ispejjeż meħtieġa sabiex isir il-bejgħ tal-beni u l-qsim tal-prezz tagħhom.*"

L-Artiklu 2010 Kap 16 jipprovdi ukoll ghal privilegg specjali fuq hwejjeg immobli u jistipula li:

"***Il-kredituri privileġġati fuq l-immobbli huma:***

(a) il-padrun dirett, fuq l-utili dominju tal-fond mogħti Il-padrun dirett. b'enfitewsi, għall-kreditu tiegħu għaċ-ċnus li jkollu jagħti ċ-ċenswalist, u għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjonijiet l-oħra li ġejjin mill-kuntratt ta'enfitewsi;

(b) l-arkitetti, l-appaltaturi, il-bennejja u ħaddiema oħra , eċċ. fuq l-immobbli mibni jew mibni mill-ġdid jew imsewwi, għall-kreditu tal-ispejjeż u tal-prezz ta' xogħolhom.

L-istess privileġġ imiss lil dak li, b'att pubbliku, ikun ħareġ flus jew materjali għall-bini jew bini mill-ġdid, jew għat-tiswija tal-immobbli, inkella għall-ħlas tal-ħaddiema mqabbdin f'dak ix-xogħol, basta li jkun jidher mill-att hawn fuq imsemmi illi l-ħruġ ta' flus jew ta' materjali sar għal dawk il-ħwejjeġ, u jiġi ppruvat illi x-xogħol jew il-ħlas tal-ħaddiema sar bil- materjali jew bil-flus hekk maħruġa.

Dan il-privileġġ imiss ukoll lit-terz pussessur, fuq It-terz pussessur. l-immobbli li minnu ġie pussessat, għat-tiswijiet u lbenefikati magħmulin fih.

Il-privileġġ hawn fuq imsemmi, fil-każ ta' tiswijiet meħtieġa sabiex l-immobbli jinżamm fi stat tajjeb, jgħodd għas-somma kollha tal-kreditu; f'kull każ ieħor, jgħodd sas-somma biss taż żieda fil-valur tal-immobbli li jkunu ġiebu dak ix-xogħol u dawk lispejjeż;

(ċ) il-bejjiegħ jew kull wieħed ieħor li jittrasferixxi, b'titolu oneruż jew gratuwit, fuq l-immobbli mibjugħ jew ittrasferit b'att pubbliku, għall-prezz kollu jew għall-bqija tal-prezz, jew għall-esekuzzjoni tal-pattijiet miftehmin fl-att tal-bejgħ jew tat-trasferiment.

L-istess privileġġ imiss lil dak li b'att pubbliku, ikun ħareġ il-flus kollha, jew biċċa mill-flus, għall-ħlas tal-prezz miftiehem, basta li jkun jidher mill-att tas-self li l-flus ġew maħruġa għal dak l-iskop, u jiġi ppruvat li l-flus meħuda b'self gew imħallsa lill bejjiegħ jew lil min għamel it-trasferiment.

Fil-każ ta' żewġ trasferimenti jew iżjed wara xulxin, dak li għamel l-ewwel trasferiment għandu preferenza fuq it-tieni, it-tieni fuq it-tielet, u hekk wieħed wara l-ieħor;

(d) dawk li jkunu werrieta flimkien u dawk li jkunu qasmu bejniethom, fuq l-immobbli miġjubin fil-qasma, filkaż ta' evizzjoni tal-beni maqsumin bejniethom, u għal kull tpattija jew ħlas biex l-ishma jkunu ndaqs;

(e) l-avukat u l-prokuratur legali, għad-drittijiet tagħhom tal-kawża li jkunu sostnew biex jittieħed lura l-immobbli, u l-iżburżant tal-ispejjeż ta' dik il-kawża, fuq l-immobbli, jekk jittieħed lura."

Il-Qorti rat illi fil-kaz tal-kreditrici HSBC Bank Malta plc jirrizulta mill-atti, illi l-ipoteki gew moghtija mid-debitur bhala garanzija ghall-facilitajiet bankarji in generali, specifikament *extension of overdraft and other banking facilities* waqt li fil-kaz ta' Cerfar Limited ma jirrizultax mill-imsemmi kuntratt u lanqas mill-atti li Cerfar Limited qeghda ssostni li hija kreditrici privileggata taht l-Artikli 2003 jew 2010 Kap 16.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-abbli Periti Legali illi l-uniku kreditur privilegjat huwa fil-fatt l-HSBC Bank Malta plc u dan sal-ammont ta' €9,661.83 spejjez gudizzjarji inkorsi mill-istess fil-proceduri tas-subbasta kif jirrizulta mit-Taxxa a' fol 115 tal-process, liema privilegg johrog mill-artikoli 2003 (1) u 2004 tal-Kapitolu 16.

Ikkonsidrat;

Skont l-Artikolu 2092 tal-Kodici Civili:

"Il-krediti ipotekarji jitħallsu skont l-ordni tal-iskrizzjoni, bla ħsara ta' dak li jingħad fl-artikolu 2033(2)."[5]

Wara li rat il-ligi u l-atti kollha tal-kawza, il-Qorti taqbel u taghmel taghha l-konkluzjoni tal-Perit Legal illi il-gradwazzjoni tal-kredituri fuq is-somma ta' €402,000 depozitata permezz tac-cedola numru 1018/2015 fis-7 ta' Lulju 2015 li permezz taghha HSBC Bank Malta plc iddepozitat l-prezz intier wara li l-propjeta tal-intimata fl-atti tas-subbasta numru 6/2011 giet liberata favur taghha fit-3 ta' Lulju 2012 ghandha tkun kif gej:

(a) HSBC Bank Malta plc sas-somma ta' **€9,661.83** spejjez gudizzjarji privilegjati a' tenur tal-Artiklu 2004 Kap 16.

(b) HSBC Bank Malta plc ghas-somma kollha rimanenti depozita bic-cedola numru 1018/2015 akkont tal- l-imghaxijiet dovuti ta' €907,701.62 sas-6 ta' Jannar 2016 u b' rizerva ghall-kapital dovut ta' €**1,141,392.96** u imghaxijiet ulterjuri.

Illi stante li m' hemmx fondi sufficjenti depozitati bic-cedola numru 6/2011 biex jaghmlu tajjeb ghall-kredituri l-ohrajn, it-talba taghhom biex jizbankaw l-ammont dovut lilhom ikollha bil-fors tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tiddikjara illi l-Kummissarju tat-Taxxi m'ghadux kreditur stante hlas a saldu li sar fil-mori tal-proceduri, u tiddikjara illi l-kredituri ta' Penza Concrete Services ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri huma HSBC Bank Malta plc u Cerfar Limited, tichad it-talba ta' Cerfar Limited sabiex tizbanka l-ammont dovut lilha peress illi m'hemmx fondi sufficjenti u tordna illi l-ammont shih iddepozitat minn HSBC Bank Malta plc wara l-

---

[5] **2033.** (1) L-ipoteka legali, ġudizzjali, jew konvenzjonali, m'għandhiex effett jekk ma tiġix imniżżla fir-Reġistru Pubbliku, u ma tiħux grad ħlief minn dak in-nhar tal-iskrizzjoni.
(2) Madankollu, l-ipoteka għad-dota li tkun inġiebet qabel iżżwieġ tieħu grad minn dak in-nhar tat-tieġ, basta li tiġi mniżżla fi żmien xahar minn dak in-nhar tat-tieġ: u f'dan il-każ għal din lipoteka mhumiex ta' ħsara t-trasferimenti, l-ipoteki, jew il-piżijiet, li jsiru jew li jiġu inskritti matul dak iż-żmien.

liberazzjoni tal-proprjeta mibjugha bis-subbasta numru 6/2011 ghandhom jigu liberati:

1. **Fis-somma ta' disat' elef, sitt mija u wiehed u sittin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€9,661.83) bhala spejjez privilegjati favur HSBC Bank Malta plc; u**

2. **Fis-somma rimanenti depozitat bic-cedola numru 1018/2015 favur HSBC Bank Malta plc akkont tal-imghaxijiet dovuti ta' €907,701.62 sas-6 ta' Jannar 2016 u b' rizerva ghall-kapital dovut ta' €1,141,392.96 u imghaxijiet ulterjuri.**

L-ispejjez kollha ghandhom jithallsu minn Penza Concrete Services Limited.

Moqrija.

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

Lorraine Dalli
Deputat Registratur