QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Ġuramentat Numru: 63/2013 PC

Banif Bank (Malta) plc u b'digriet tal-21 ta' Ġunju 2019 l-isem ġie jaqra BNF Bank plc

vs

Islands Developments Limited (C18772);
Mark Grech;
Joseph Attard;
Lucia Attard,
fil-kwalita' tagħhom bħala garanti in solidum mal-kumpanija debitriċi prinċipali

Illum il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2019

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu il-Bank attur, wara li ppremetta:

Illi l-kumpannija attriċi hi bank kummerċjali liċenzjat taħt il-Liġijiet ta' Malta biex fost l-oħrajn issellef flus lill-klijenti tagħha;

Illi l-kumpannija debitriċi prinċipali hi waħda mill-klijenti tal-kumpannija attriċi u hi kumpannija reġistrata taħt il-Liġi ta' Malta;

Illi l-kumpannija debitriċi prinċipali tisvolġi negozju relatat ma' l-akkwist u l-iżvilupp ta' propjeta u avviċinat lill-kumpannija attriċi biex tissellef flus mingħanda in relazzjoni ma' dan in-negozju;

Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-Atti tan-Nutar Dr. Kristen Dimech datat it-18 ta' Novembru 2009 (ara Dok 'A') u kif ukoll il-Credit Agreement relattiv skond kif l-aħħar emendat fis-7 ta' Frar 2012 (ara Dok. 'B'), il kumpannija attriċi sellfet lill-kumpannija debitriċi prinċipali s-somma ta' żewġ miljuni u tlett mitt elf Ewro (€2,300,000);

Illi l-kumpannija debitriċi prinċipali naqset milli tħallas lura l-ammont misluf lill-kumpannija attriċi skond kif miftiehem fil-kuntratt u l-Credit Agreement imsemmija aktar 'l fuq u din is-sitwazzjoni ilha tippersisti għal ammont ta' żmien ġmielu;

Illi għalhekk seħħew waħda jew aktar mill-events of default imsemmija fil-kuntratt u fl-iskeda annessa mal-Credit Agreement, partikolarment, iżda mhux esklussivament:

> "a) Default by the Borrower/s in the payment of any amount of principal, interest, fees, charges due for payment in the manner stipulated in the agreement regulating the Facility,
>
> b) The Borrower/*s* committing any other breach of or omitting to observe any other of the obligations and undertakings as expressed to be assumed by it in the agreement regulating the Facility";

Illi ai termini tal-imsemmija kuntratt u Credit Agreement, d-dejn kollu tal-kumpannija debitriċi prinċipali mal-kumpannija attriċi sar pagabli lura b'mod immedjat;

Illi l-ammont komplessiv dovut mill-kumpannija konvenuta hu ta' żewġ miljuni, tlieta u għoxrin elf, seba' mija u ħamest Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€2,023,705.22ċ), liem' ammont jikkonċerna l-Loan Account numru 31160 70 001 u jinkludi mgħaxijiet ta' disgħa u sebgħin elf, seba' mija u ħamest Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€79,705.22ċ) kalkolati sas-27 t'Awissu 2013 (ara l-bank statement markat Dok. 'C');

Illi dan l-ammont hu wkoll dovut lill-kumpannija attriċi mill-konvenuti l-oħrajn Mark Grech, Joseph Attard u Lucia Attard stante li dawn daħlu bħala garanti in solidum ma' l-istess Kumpannija debitriċi prinċipali permezz ta' żewġ kuntratti datati 17 ta' Ġunju 2009 u 19 ta' Ġunju 2009 (ara Dok. 'D' u Dok. 'E' rispettivament);

Illi għal diversi drabi, l-kumpannija attriċi interpellat lill-kumpannija debitriċi prinċipali u lill-garanti in solidum biex iħallsuha l-ammont dovut, fosthom permezz t'ittri legali datati 20 April 2011 u 5 t'April 2012 u kif ukoll permezz t'ittra ufficċjali datata 9 ta' Mejju 2011 (ara Dok. 'F', Dok. 'G' u Dok. 'H'), iżda dawn baqgħu inadampjenti;

Illi l-imsemmi kreditu tal-kumpannija attriċi huwa ċert, likwidu u dovut u l-konvenuti m'għandhomx eċċezzjonijiet x'jagħtu f'dan ir-rigward kontra t-talbiet attriċi;

Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-Liġi a tenur ta' l-Artikoli 167 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Taqta' u tiddeċiedi dina l-kawża bid-dispensa tas-smigħ, ai termini ta' l Artikoli 167 et sequitur tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara li l-konvenuti huma debituri tal-kumpannija attriċi fis-somma ta' €2,023,705.22ċ; u

3. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-kumpannija attriċi l-ammont komplessiv ta' €2,023,705.22ċ.

Bl-ispejjeż, bank charges u fees u bl-imgħaxijiet mis-27 t'Awissu 2013 sad-data tal-pagament effettiv bir-rata ta' għaxra punt tnejn ħamsa fil-mija (10.25%) fis-sena. Il-bank charges u fees u l-imgħaxijiet qed jintalbu skont kif jingħad fil-Credit Agreement fuq imsemmi. Il-konvenuti huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u dan b'riżerva għal kull dritt ieħor spettanti lill-kumpannija attriċi fil-konfront tal-istess konvenuti.

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Ottubru 2013 fejn, wara li semgħet id-difensuri rispettivi tal-partijiet, awtorizzat lill-konvenuti jippreżentaw ir-Risposta Ġuramentata tagħhom fiż-żmien li trid il-liġi.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti kollha li permezz tagħha eċċepew: (a fol. 64)

1. Illi preliminarjament, it-talbiet tal-kumpannija bankarja attriċi, kif formulati, huma legalment insostenibbli u ma jistgħux jintlaqgħu peress illi dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tikkundanna lill-esponenti jħallsu lill-kumpannija bankarja attriċi l-ammont minnha mitlub mingħajr ma dina l-Onorabbli Qorti tinvestiga u tippronunzja ruħha dwar jekk seħħewx jew le ċirkostanzi li jġibu d-dekadenza mill-benefiċċju tat-terminu. Kienet meħtieġa talba *ad ho*c sabiex jiġi determinat jekk l-esponenti tilfux il-benefiċċju tat-terminu mogħti lilhom u fin-nuqqas dina l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet tal-kumpannija bankarja attriċi;

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tal-kumpannija bankarja attriċi, kif formulati, huma legalment insostenibbli u ma jistgħux jintlaqgħu peress illi s-self mogħti lill-esponenti kien għall-żmien determinat, ta' sitt (6) snin, liema żmien għadu ma għaddhiex u għalhekk id dejn reklamat mill-kumpannija bankarja attriċi għadu ma huwiex dovut. Skond jurisprudenza kopjuża, meta jkun hemm ftehim fuq terminu rigward il-pagamenti, il-kreditur ma jistax jitlob

li tkun eżegwita l-obbligazzjoni qabel l-għeluq ta' dak it-terminu u konsegwentament una volta li l-kreditur ma jistax jitlob l-eżekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni qabel l-għeluq tat-terminu ma jistax jingħad li l-kreditu għalaq u li allura huwa dovut, qabel ma jkun ġie verifikat ġudizzjarjament li ċ-ċirkostanzi li provokaw id-dekadenza jkunu seħħew - ħaġa li l-kumpannija bankarja attriċi mhijiex titlob f'din l-istanza u minħabba tali nuqqas dina l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet tal-kumpannija bankarja attriċi;

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jwieġbu illi huma dejjem ħallsu b'mod regolari anke sa żminijiet reċenti somom sostanzjali mill-bejgħ tal-proprjetà immobbli tagħhom skond ftehim u diskussjonijiet li huma kellhom mar-rappreżentanti tal-kumpannija bankarja attriċi u bl-aċċettazzjoni ta' l-istess kumpannija bankarja attriċi. F'kull każ il-kawża intentata mill-kumpannija bankarja attriċi hija kapriċċjuża u ma jikkonkorrux ċirkostanzi li jwasslu għad-dekadenza mill-benefiċċju tat-terminu. Huwa risaput f'kawżi dwar dekadenza mill-benefiċċju tat-terminu illi *non bastano vaghi timori sulla solvibilita' del compratore, ma trattandosi di un commerciante e necessario che si abbia o la effettiva cessazione dei pagamenti od almeno un serio pericolo che quel sinistro si avveri durante la dilazione conceduta pel pagamento del prezzo o che il compratore abbia subito cambiamenti economici dopo la vendita sufficiente a destare seri timori di prossimo fallimento;*

4. Illi fil-mertu wkoll u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont mitlub mill-kumpannija bankarja attriċi ċertament ma huwiex dovut u dana peress illi l-komputazzjoni ta' l-ammont reklamat mill-kumpannija bankarja attriċi ma sarx skond il-liġi għaliex is-sistema ta' imputazzjoni tal-ħlas li tuża l-kumpannija bankarja attriċi ma issegwix ir-regoli dwar imputazzjoni tal-ħlas kontenuti fl-artikoli 1168 et seq. tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, jekk meħtieġ permezz ta' nomina ta' perit komputista, illi l-esponenti ħallsu aktar minn dak li jidher illi tħallas minnhom fl-istatements maħruġa mis-sistema tal-kumpannija bankarja attriċi;

5. Illi fil-mertu wkoll u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont mitlub mill-kumpannija bankarja attriċi ċertament ma huwiex dovut u dana peress illi l-komputazzjoni ta' l-ammont reklamat mill-kumpannija bankarja attriċi ma sarx skond il-liġi wkoll għaliex tali komputazzjoni tinkludi l-kalkolazzjoni ta' imgħaxijiet fuq imgħaxijiet;

6. Illi fil-mertu wkoll u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont mitlub mill-kumpannija bankarja attriċi ċertament ma huwiex dovut u dana peress illi ma jikkonkorrux ċirkostanzi li jwasslu għad-dekadenza mill-benefiċċju tat-terminu;

7. Illi fil-mertu wkoll u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont mitlub mill-kumpannija bankarja attriċi ċertament ma huwiex dovut u dana peress illi l-ammont mitlub fir-rikors maħluf (ossija dak ta' żewġ miljuni tlieta u għoxrin elf seba'

mija u ħames Ewro u tnejn u għoxrin centeżmu (€2,023,705.22ċ) ma jaqbilx ma' l-ammont li jirriżulta mill-istatement anness mar-rikors maħluf li juri l-ammont ta' żewġ miljuni tmint'elef tmien mija u disa' Ewro u sitta u tletin ċenteżmu (€ 2,008,089.36ċ);

8. Illi fil-mertu wkoll u dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu premess, l-esponenti ma jaqblux mal-mod kif il-kumpannija bankarja attriċi qiegħda taħdem l-imgħaxijiet fuq l-imgħaxijiet u lanqas jaqblu mar-rata ta' imgħax mitluba mill-kumpannija bankarja attriċi. Fil-fatt, ir-rata ta' imgħax mitluba mill-kumpannija bankarja attriċi ta' għaxra punt tnejn ħamsa fil-mija (10.25% ma tistax tiġi lilha akkordata peress illi huwa risaput li minkejja kull ftehim bejn il-kontraenti, mid-data tal-"call in" tapplika r-rata ta' imgħaxijiet legali mhux xi rata li tkun ġiet qabel miftehma bejn il-partijiet. F'dan il-każ, anke minn dak premess mill-kumpannija bankarja attriċi biss jirriżulta illi l-"call in" ilha ċertu żmien li saret u għalhekk għandu wkoll isir aġġustament fl-imgħaxijet mitluba mid-data li fiha saret il-"call in". Finalment, l-esponenti lanqas jaqblu maċ-"charges" li l-kumpannija bankarja attriċi żammitilhom u qiegħda tippretendi li jiġu ikkundannati li jħallsuha;

9. Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra l-kumpannija bankarja attriċi li d-diretturi, azzjonisti u rappreżentanti tagħha huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat in-Nota ta' ammissjoni tal-konvenuti kollha, ppreżentata fit-28 ta' Ġunju 2019.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-Bank attur qiegħed jitlob li l-konvenuti jiġu kkundannati jħallsuh is- somma bilanċjali dovuta lilu minnhom solidament bejniethom għal self li kien ingħata lis-soċjeta' konvenuta permezz ta' kuntratt pubbliku tat-18 ta' Novembru 2009.[1] Illi ntqal fir-Rikors li din is-soċjeta' ripetutament naqset milli tħallas il-pagamenti dovuti skont kif kien ġie miftiehem fl-istess kuntratt, u għalhekk saret din il-kawża.

Il-konvenuti ma kienux qegħdin jaqblu fuq l-ammont pretiż mill-Bank attur. Imma wara li ġie aċċettertat fl-udjenza tal-21 ta' Ġunju 2019 x'inhu l-ammont realment dovut, u dana hekk kif ir-rappreżentant tal-Bank, is-sur Luke Bonello ddikjara li l-ammont dovut sa dakinhar kien ta' żewġ miljuni erba' mija u tnejn u ħamsin elf disa mija u sitta u erbgħin

[1] Ara kopja annessa bħala Dok. A mar-Rikors;

ewro u tmenin ċenteżmu (€2,452,946.80ċ), il-legali tal-konvenuti ddikjara li kellu struzzjonijiet mill-klijenti tiegħu biex jammetti t-talba għall-ammont li kien għadu kemm ġie dikjarat mis-sur Bonello.[2] Infatti ġimgħa wara, u ċioe' fit-28 ta' Ġunju 2019 il-konvenuti ntavolaw Nota, debitament iffirmata u kkonfermata minnhom, fejn ammettew il-kawża għall-ammont bilanċjali dikjarat fl-udjenza tal-21 ta' Ġunju 2019.[3]

Il-Qorti għalhekk, u in vista ta' din l-ammissjoni, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiddeċidi dwar it-talbiet billi:

1. Tiddikjara lill-konvenuti debituri *in solidum* bejniethom tal-Bank attur fis-somma bilanċjali ta' żewġ miljuni erba' mija u tnejn u ħamsin elf disa mija u sitta u erbgħin ewro u tmenin ċenteżmu (€2,452,946.80ċ); u
2. Tikkundanna lill-istess konvenuti *in solidum* bejniethom sabiex iħallsu lill-Bank attur din is-somma.

Bl-ispejjeż, bank charges u bl-imgħaxijet ulterjuri bir-rata ta' għaxra punt tnejn ħamsa fil-mija (10.25%) b'effett mit-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2019 sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-istess konvenuti *in solidum* bejniethom.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

25.10.2019 – Sup63.2013 – Banif Bank Malta plc vs Island Developments Limited et
1741

[2] Ara verbal tal-udjenza tal-21 ta' Ġunju 2019, a fol. 187 tal-proċess;
[3] Ara Nota a fol. 188.