MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 974/1999/1

Richard Micallef, martu Josephine Micallef u Lara Micallef

versus

Mid Med Bank p.l.c.*, illum *H.S.B.C. Bank Malta p.l.c.

F’din il-kaw\a l-atturi qeg]din ifittxu li j]assru bejg] *sub hasta* tal-proprjetà tag]hom.

I`-`itazzjoni tg]id illi fit-2 t’Ottubru 1998 l-atturi flimkien mas-so`jetà *Carmelo Micallef Contractors Ltd* ippre\entaw rikors fl-atti tal-bejg] *sub hasta* ta’ immobbli, numru 81/1997 fl-ismijiet ***Mid Med Bank p.l.c. versus* Richard Micallef *et*** u f’dan ir-rikors huma, b]ala debituri tas-so`jetà konvenuta, talbu li jressqu g]all-irkant immobbli ie]or li kien bi\\ejjed biex tit]allas is-so`jetà konvenuta bla ebda xkiel jew tfixkil; il-proprjetà li ressqu kienet *yard* f’Ta’ Qali mibnija fuq tlitt itmien, li skond stima ta’ perit kienet tiswa sitt mitt elf lira (Lm600,000). G]alhekk, skond l-art. 326 u 353(2) tal-Kodi`i ta’ Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili, kellu jieqaf il-bejg] tad-dar matrimonjali ta’ l-atturi li kellu

jsir fit-12 t'Ottubru 1998, g]axart ijiem wara l-pre\entata tar-rikors.

B'dikriet mog]ti fit-8 t'Ottubru 1998 il-qorti `a]det it-talba ta' l-atturi billi mill-atti ma dehrilhiex li kien t]ares dak li jrid l-art. 353(2) tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili.

Fit-8 t'Ottubru 1998 l-atturi re[g]u ippre\entaw rikors ie]or u talbu li l-qorti t]assar *contrario imperio* d-dikriet tag]ha, u ippre\entaw dokument ie]or biex juru illi s-so`jetà konvenuta kellha ipoteka fuq proprjetà li tiswa aktar mid-dejn kanonizzat favur tag]ha bis-sentenza mog]tija fl-atti ta`-`itazzjoni 2054/1996, li bis-sa]]a tag]ha kien sar ir-rikors g]all-bejg] *sub hasta*.

Fid-9 t'Ottubru 1998 il-qorti g]al darba o]ra `a]det ir-rikors ta' l-atturi g]ax dak ir-rikors, u l-ie]or ta' qablu, kienu saru tard wisq, u g]ax ma kienx t]ares dak li jrid l-art. 353(2) tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili, g]alkemm l-atturi jg]idu illi d-dispo\izzjoni ta' dak l-artikolu, fil-ka\ li jitressaq immobbli ie]or, hija "mandatorja".

G]alhekk, il-bejg] b'irkant tad-dar matrimonjali ta' l-atturi ma twaqqafx, u din il-proprjetà [iet liberata favur is-so`jetà konvenuta fit-12 t'Ottubru 1998, u l-bejg] kien insinwat fir-Re[istru Pubbliku fl-24 ta' Novembru 1998 bin-numru ta' iskrizzjoni 15269.

L-atturi jg]idu illi qabel ma sar il-bejg] huma kienu]arsu dak li jridu l-artt. 326 u 353(2) tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili g]ax bir-rikors tat-2 ta' Ottubru 1998 huma nqdew bil-jedd li tag]tihom il-li[i billi fi\-\mien li tag]ti l-li[i huma offrew proprjetà immobbli o]ra minflok id-dar matrimonjali tag]hom. Dak il-jedd huwa jedd miksub u l-qorti ma tistax ti`]adhulhom.

G]alhekk l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-jedd ta' l-atturi ta]t l-art. 353(2) tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili huwa jedd miksub u illi l-qorti kisret dak il-jedd kontra d-dispo\izzjonijiet mandatorji tal-li[i;

2. tg]id illi l-atti tal-bejg] *sub hasta* ta' immobbli, numru 81/1997 fl-ismijiet ***Mid Med Bank p.l.c. versus* Richard Micallef *et***, u l-liberazzjoni fit-12 t'Ottubru 1998 tal-villa bla numru jisimha *Villa Las Ramblas*, High Ridge, Saint Andrews, fil-Madliena limiti tal-G]arg]ur, ma jiswewx; u

3. tg]id illi l-iskrizzjoni fir-Re[istru Pubbliku bin-numru 15269 tas-sena 1998 ukoll ma tiswiex.

Qeg]din jitolbu wkoll l-ispejje\, fosthom dawk ta’ mandat t’inibizzjoni.

Is-so`jetà konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-meritu ta’ din il-kaw\a kien de`i\ darbtejn minn din il-qorti, kif jidher mill-atti tal-bejg] *sub hasta* bin-numru 81/1997;

2. is-so`jetà konvenuta kellha tie]u aktar minn miljun lira (>Lm1,000,000), u aktar minn kemm talbet fi`-`itazzjoni li wasslet g]all-pro`eduri msemmija, filwaqt illi l-art. 353(2) tal-Kodi`i ta’ Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili jitkellem dwar]las a saldu tal-kreditu bla ebda xkiel jew tfixkil. L-istima ta’ sitt mitt elf lira (Lm600,000) tal-proprjetà f’Ta’ Qali, imsemmija mill-atturi, xorta ma hix bi\\ejjed; din l-art fiha kejl ta’ \ew[t itmien punt erbg]a, u mhux tlitt itmien;

3. il-proprjetajiet li fuqhom g]andha ipoteka s-so`jetà konvenuta ma humiex ta’ l-atturi, ]lief g]all-appartament f’San {wann li minnu g]andhom sehem wie]ed mhux maqsum minn tlieta; l-art. 353(2) tal-Kodi`i ta’ Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili ma jg]oddx g]all-ka\ fejn ti[i offerta proprjetà ta’ terzi;

4. l-attur kien lest ibig] il-*works plant* f’Ta’ Qali bil-prezz ta’ mija u]amsin elf lira (Lm150,000) sa xi sentejn qabel ma nfet]et il-kaw\a, i\da issa saret tiswa sitt mitt elf lira (Lm600,000);

5. hu mag]ruf illi l-istat finanzjarju]a\in tas-so`jetà imsemmija huwa bi ]tija tat-tmexxija ]a\ina ta’ l-attur, u g]alhekk jixraq illi tinbig] il-proprjetà tieg]u qabel dik tal-garanti, li huma ]utu, li ma kinux responsabbli g]at-tmexxija tas-so`jetà; u

6. is-solidarjetà tad-debituri tag]ti lis-so`jetà attri`i l-jedd skond il-li[i li ddur fuq min minnhom trid g]all-]las.

Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

B’sentenza mog]tija minn din il-qorti fl-20 ta’ {unju 1996, fl-atti ta`-`itazzjoni numru 2054/1996 fl-ismijiet ***Mid Med Bank Ltd versus Carmelo Micallef (Contractors) Ltd et***, l-atturi Richard u Josephine Micallef fost o]rajn kienu kundannati j]allsu lis-so`jetà konvenuta]ames mitt elf lira (Lm500,000) flimkien ma’ l-ispejje\ tal-kaw\a, li telg]u g]al elf tmien mija u sebg]a u tmenin lira u wie]ed u disg]in

`ente\mu (Lm1,887.91), u l-img]ax. G]all-esekuzzjoni ta' din is-sentenza s-so`jetà konvenuta talbet il-bejg] *sub hasta* ta' proprjetà ta' l-atturi,

B'dikriet tat-18 ta' Di`embru 1997 il-qorti ordnat illi fit-12 t'Ottubru 1998 isir il-bejg] *sub hasta* tad-dar fejn joqog]du l-atturi. Sat-12 t'Ottubru 1998 l-img]axijiet kienu jkunu telg]u g]al tnejn u disg]in elf, erba' mija u tlieta u disg]in lira u ]mistax-il `ente\mu (Lm92,493.15). B'kollox, g]alhekk, id-dejn kien ta']ames mija u erbg]a u disg]in elf, tliet mija u wie]ed u tmenin lira u sitt `ente\mi (Lm594,381.06).

B'rikors tat-2 t'Ottubru 1998 l-atturi, sabiex ma tinbig]x id-dar tag]hom, talbu illi, minflok, iressqu g]all-bejg] "il-*yard* bl-isem *Carmelo Micallef Contracts* (*sic*) *Ltd*, *Industrial Estate*, Ta' Qali". It-talba saret ta]t l-art. 353(2) tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili. B'dikriet mog]ti fit-8 t'Ottubru 1998 il-qorti `a]det it-talba g]ax "mill-istima esebita ma jirri\ultax illi r-rekwi\iti ta' l-istess art, 353(2) qed ji[u sodisfatti".

L-atturi ippre\entaw rikors ie]or fit-8 t'Ottubru 1998, ressqu aktar proprjetajiet u talbu li d-dikriet tat-8 t'Ottubru 1998 jit]assar *contrario imperio*. Il-qorti `a]det din it-talba wkoll g]ax ir-rikors, kif ukoll dak ta' qablu, saru tard.

L-artt. 326 u 353(2) tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili jg]idu hekk:

326. (l) L-irkant jew il-liberazzjoni g]andhom dejjem jitwaqqfu fuq talba tad-debitur bil-kunsens tal-kreditur, jew fuq talba tal-kreditur bil-kunsens tad-debitur, u, f'dan il-ka\, kif ukoll meta t-twaqqif isir min]abba impediment le[ittimu ie]or, g]andhom jin]ar[u avvi\i [odda sabiex l-irkant jissokta.

(2) Jekk it-twaqqif ta' l-irkant ji[i mitlub mid-debitur jew minn terza persuna, ming]ajr il-kunsens tal-kreditur, it-talba ma ti[ix milqug]a, kemm-il darba, flimkien mag]ha, ma titqig]edx f'idejn ir-re[istratur, somma illi, fil-fehma ta' dan, tkun bi\\ejjed biex tag]mel tajjeb g]all-ispejje\ li jsiru min]abba t-twaqqif.

(3) Ma ti[ix lanqas milqug]a t-talba g]at-twaqqif ta' l-irkant, illi, ming]ajr il-kunsens tal-kreditur, ti[i mag]mula f'anqas minn sitt ijiem qabel il-jum iffissat g]all-irkant, kemm-il darba min jag]mel it-talba ma ja]lifx f'idejn ir-

re[istratur, illi r-ra[uni tat-twaqqif inqalg]at f'dak i\-\mien, inkella, illi hu ma kienx jaf b'dik ir-ra[uni qabel dak i\-\mien.

(4) Kull min g]andu interess jista' jag]mel rikors li bih jitlob lill-qorti tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tag]ha li bih tkun awtorizzat it-twaqqif ta' l-irkant jew tal-liberazzjoni u l-qorti g]andha tisma' lill-partijiet b'mod sommarju qabel ma tag]ti d-digriet tag]ha. Kull digriet b]al dan ma jista' ji[i kkontestat f'ebda qorti.

353. (1) … … …

(2) Ji[i wkoll imwaqqaf l-irkant ta' l-immobbli mitlub mill-kreditur, kemm-il darba d-debitur jippre\enta immobbli ie]or li jkun bi\\ejjed biex bih jit]allas il-kreditur, bla ebda xkiel jew tfixkil.

Dawn i\-\ew[artikoli g]andhom jinqraw flimkien g]ax it-terminu li fih tista' ssir it-talba tad-debitur g]at-twaqqif huwa ma]sub biex il-qorti jkollha \mien bi\\ejjed biex tag]mel l-ist]arri[me]tie[bla ma jkollha g]alfejn twaqqaf il-bejg] sakemm tasal g]ad-de`i\joni. G]alhekk it-terminu hu ma]sub biex il-pro`eduri ma jitwalux g]alxejn u ma jkunx hemm spejje\ \ejda sabiex jissokta l-irkant fil-ka\ li jkun instab li ma kienx hemm ra[uni tajba biex il-bejg] ma jsirx.

G]al din ir-ra[uni, il-qorti setg]et tqis biss il-proprjetà mressqa bir-rikors tat-2 t'Ottubru 1998, u mhux ukoll dik imressqa bir-rikors tat-8 t'Ottubru 1998, billi dak it-tieni rikors sar anqas minn sitt ijiem qabel il-jum meta kellu jsir l-irkant.

Li rridu naraw mela hu jekk il-proprjetà mressqa bl-ewwel rikors — "il-*yard* bl-isem *Carmelo Micallef Contracts Ltd*, *Industrial Estate*, Ta' Qali" — kinitx bi\\ejjed biex biha tit]allas is-so`jetà konvenuta, "bla ebda xkiel jew tfixkil". Naturalment, id-dejn li rridu nqisu huwa dak li g]all-]las tieg]u saru l-pro`eduri tal-bejg] *sub hasta*; kull dejn ie]or, b]al dak imsemmi mis-so`jetà konvenuta fit-tieni e``ezzjoni tag]ha, ma jitqiesx g]all-g]anijiet ta' l-art. 353(2).

Flimkien mar-rikors tat-2 t'Ottubru 1998 l-atturi ippre\entaw stima biex juru li l-proprjetà li ressqu huma tiswa aktar minn sitt mitt elf lira (>Lm600,000), ftit aktar minn kemm kien id-dejn dakinhar.

Il-qorti taqbel mas-so`jetà konvenuta illi ma kienx bi\\ejjed g]all-atturi li jippre\entaw stima — li lanqas ma kienet imwettqa bil-[urament — tal-proprjetà: kellhom ukoll juru illi ma kien hemm ebda xkiel jew tfixkil biex il-proprjetà

tinbig] u tit]allas is-so`jetà konvenuta. Kellhom g]alhekk juru illi dik il-proprjetà kienet ]ielsa minn kull ipoteka jew privile[[ li jiggradwaw qabel dawk tal-konvenuta. Lanqas ma hu me]tie[ illi s-so`jetà konvenuta turi, kif fil-fatt illum g]amlet, kif sejrin naraw aktar 'il quddiem, li kien hemm kaw\i ta' preferenza ta' terzi; kien imiss lill-atturi li juru li ma kien hemm ebda "xkiel jew tfixkil" b]al dak. Dan ma g]amluhx, g]ax kien biss fl-atti tal-kaw\a tallum, u mhux flimkien ma' l-ewwel rikors tag]hom, illi ippre\entaw ir-ri`erki relativi.

Il-qorti kienet tkun tista' tilqa' dak ir-rikors fil-ka\ biss li jintwera lilha, f'dak l-istadju, illi l-proprjetà setg]et tinbig], u s-so`jetà konvenuta tit]allas, bla xkiel jew tfixkil, u mhux jekk jintwera lilha illi seta' jkun, possibbilment, illi jekk tinbig] il-proprjetà li ressqu l-atturi g]andu mnejn li s-so`jetà konvenuta tit]allas. Min jag]mel talba b]al dik li ja]seb g]aliha l-art. 353(2) ma jistax jing]ata l-benefi``ju tad-dubju.

Barra minn hekk, il-qorti lanqas ma kienet marbuta li toqg]od fuq stima li ma kinitx imwettqa bil-[urament ta' min g]amilha, b'mod li to]loq suspett li saret *ad hoc*. Kellha wkoll tqis il-probabbiltà li, fi`-`irkostanzi konkreti ta' bejg] *sub hasta*, kienet tassew sejra [[ib dak il-prezz. Fi`-`irkostanzi, il-qorti ma kinitx sodisfatta li l-proprjetà kienet tinbig] b'dak il-prezz. Li din kienet konklu\joni tajba jidher mill-fatt li, meta, \mien wara — meta allura l-proprjetà kellha tapprezza fil-valur — il-proprjetà nbieg]et, mhux b'irkant, i\da b'kuntratt ta' l-24 ta' Mejju 2002, fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, il-prezz kien ta' tliet mija u tlieta u g]oxrin elf lira (Lm323,000), wisq anqas minn sitt mitt elf lira (Lm600,000), u ma kienx fa`li li jinstab xerrej, lanqas b'dak il-prezz, g]ax kellhom isiru kemm-il sej]a g]al offerti.

Jing]ad ukoll illi, ukoll kieku l-proprjetà nbig]et b'irkant u [abet il-prezz, skond l-istima, ta' sitt mitt elf lira (Lm600,000), is-so`jetà konvenuta xorta ma kinitx tit]allas bla xkiel u bla tfixkil g]ax kien hemm kredituri privile[[jati qabilha, li kellhom jie]du 'l fuq minn mija u ]amsin elf lira (>Lm150,000), kif ]are[ mix-xhieda ta' John Sammut[1], stral`jarju tas-so`jetà debitri`i *Carmelo Micallef Contractors*

1 Ara x-xhieda ta' John Sammut fis-seduta tad-19 ta' {unju 2001, *foll.* 109 *et seqq.*

Limited, u kif fissret ukoll is-so`jetà konvenuta fin-nota tag]ha tal-21 t'Ottubru 2002.

Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, id-de`i\joni tat-8 t'Ottubru 1998 li biha kienet mi`]uda t-talba ta' l-atturi mag]mula ta]t l-art. 353(2) tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili, kienet tajba, u sar tajjeb ukoll u kien jiswa l-bejg] *sub hasta* li sar fit-12 t'Ottubru 2003.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom i]allsu l-ispejje\ [udizzjarji.

< Sentenza Finali >

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