MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 225/2011

Doris Conchin
vs
HSBC Bank Malta p.l.c. u Robert Conchin

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat ta’ Doris Conchin tas-7 ta’ Marzu 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-attrici hija lagalment separata minn mal-konvenut Robert Conchin;

2. Illi l-konvenuti kienu ffirmaw kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fit-12 ta' Jannar 2007 kopja ta' liema qed jigi esebit bhala Dok. A;

3. Illi fuq l-istess kuntratt kienet deheret l-attrici bhala garanti u biex tikkostitwixxi ipoteka specjali fuq proprjeta immobbli taghha, ossia l-appartament 20, Binja Indipendenza, Triq it-Turisti, Bugibba;

4. Illi fil-11 ta' Settembru 2007 il-bank konvenut kien intavola fil-konfront tal-attrici u l-konvenut Robert Conchin ittra ufficjali fejn interpellhom ghall-hlas u rrenda l-istess kuntratt ezekuttiv (Dok. B);

5. Illi sussegwentement il-bank konvenut intavola mandat ta' qbid fuq hwejjeg immobbli fuq il-proprjeta' hawn fuq imsemmija tal-attrici b'konsegwenza ta' liema mandat gew appuntati proceduri ta' subasta fuq l-istess proprjeta immobbli. Is-subasta inghatat in-numru 71/09 (Dok. C);

6. Illi fis-7 ta' April 2010 il-proprjeta hawn fuq imsemmija giet liberata favur il-bank konvenut li ghamel offerta ghaliha fl-istess subasta animo compensandi, kif jirrizulta mill-anness Dok. D;

7. Illi in segwitu ta' tali proceduri tas-subasta l-esponenti giet notifikata b'mandat ta' zgumbrament numru 118/11 intavolat mill-bank konvenut sabiex tizgombra mill-fond in kwistjoni (Dok. E);

8. Illi pero il-konvenut ma setax jipprevalixxi ruhu mill-procedura kontemplata fl-artikolu 256(2) tal-Kap. 12 biex jezegwixxi l-kreditu imsemmi fil-kuntratt stante li l-ammont m'huwiex cert, likwidu u dovut;

9. Illi l-artikolu 1077 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistabbilixxi illi
"Meta ma jkun gie stabbilit ebda zmien ghall-esekuzzjoni ta' l-
obbligazzjoni, din ghandha tigi esegwita minnufih, izda dan kemm-
il darba x-xorta ta' l-obbligazzjoni, jew il-mod li bih ghandha tigi
esegwita, jew il-lok miftiehem ghall-esekuzzjoni taghha, ma jgibux
maghhom il-htiega ta' zmien li, jekk ikun hemm bzonn, jigi stabbilit
mill-qorti. "

10. Illi in effetti minn qari tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu a fol. 3 paragrafu 5 tieghu, jirrizulta kjarament illi mal-iffirmar tal-kuntratt kien hemm l-intendiment illi s-somma ma tithallasx Iura immedjatament pero wara terminu ta' zmien li kellu jigi ffissat. In effetti fl-istess paragrafu l-bank irrizerva illi jistabbilixxi terminu u kundizzjonijiet ghall-hlas tal-ammont in kwistjoni;

11. Illi ghalhekk il-bank konvenut ma setax jipprocedi skond l-artikolu 256(2) tal-Kap. 12 pero kellu jintavola kawza ad hoc sabiex jigi dikjarat illi l-obbligazzjoni ta' hlas kienet obbligazzjoni immedjata u li kien intilef kwalunkwe beneficcju tat-terminu (Ara f'dan is-sens *Joseph Cauchi vs Joseph Muscat*, deciza fl-24 ta' Awwissu 1993 - Imhallef G. Muscat Azzopardi; u *Anthony Abela Et vs Ronald Cordina*, deciza fl-24 ta' Frar 2011 - Imhallef Ray Pace);

Ghaldaqstant l-esponenti titlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

i. Tiddikjara illi l-ittra ufficjali ipprezentata mill-bank konvenut fil-11 ta' Settembru 2007 ma taghtix id-dritt lill-bank konvenut li jippresenta mandati ezekuttivi fil-konfront tal-attrici;

ii. Konsegwentement tiddikjara irriti u nulli l-proceduri ta' subasta numru 71/09 fl-ismijiet *HSBC Bank Malta plc (C 3177) vs Doris Conchin et*;

iii. Konsegwentement tiddikjara irriti u nulli I-proceduri tal-mandat ta' zgumbrament numru 118/11 fl-ismijiet *HSBC Bank Malta plc (C3l77) vs Doris Conchin et*;

Bl-ispejjez u I-konvenuti ingunti in subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata tal-bank konvenut li tghid hekk:

1. In kwantu l-fatti allegati mill-attrici fil-paragrafi 1, 2, 3, 5, u 7 tar-rikors guramentat, l-esponenti taqbel illi dawn huma sostanzjalment korretti;

2. Illi fir-rigward ta' paragrafu 4, l-attrici hija zbaljata fil-fatti allegati minnha stante li l-ittra ufficjali pprezentanta fir-Registru ta' din l-Onorabbli Qorti mill-esponenti fil-11 ta' Settembru 2007, kienet intavolata kontra l-attrici biss bhala garanti solidali mal-kreditur principali tal-esponenti Joseph Agius u mhux kontra l-ex zewgha Robert Conchin;

3. Illi di piu', f'paragrafu 6, l-attrici terga' tkun skorretta fis-sens illi l-proprjeta de quo giet liberata favur l-esponenti fis-7 ta' Dicembru 2010 u mhux fis-7 ta' April 2010;

4. Illi l-kuntrast bejn il-partijiet jibda minn dak allegat u espost mill-paragrafi 8 sa 11, liema paragrafi ma fihom l-ebda stqarrijja ta' fatt, izda interpretazzjoni ta' kuntratt segwita b'opinjonijiet u konkluzjonijiet ta' natura legali illi maghhom l-esponenti ma taqbel xejn billi huma opinjonijiet legalment insostenibbli bbazati fuq interpretazzjoni ghal kollox zbaljata tal-kuntratt hawn isfel riferit;

5. Bhala kwistjoni t'interpretazzjoni tal-klawzoli relattivi fil-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu[1] tat-12 ta' Jannar 2007 fl-atti tan-Nutar Nicholas Briffa (ezibit mill-attrici bhala dokument A) mhux korrett dak li jinghad fil-paragrafu 10 tar-rikors guramentat illi kien hemm l-intendiment illi s-somma ma tithallasx lura immedjatament, izda biss wara terminu ta' zmien illi kellu jigi iffissat;

6. Fil-kuntratt, l-attrici, bhala garanti flimkien mad-debitur principali "hereby in solidum, constitute themselves true, certain and liquid debtors in favour of the bank." U imkien ma jirrizulta minn dan il-bran, jew fil-kuntratt, li kienu qeghdin jinghataw dritt ta' dilazzjoni. Iktar l'quddiem insibu "The bank reserves unto itself the right to lay down such conditions as it considers necessary for the repayment of the debt over a period, which conditions shall be or have been notified in writing to the Debtor and/or the Surety, subject to the overriding condition that the outstanding balance of debt and interest thereon shall be repayable on

[1] Ismu mieghu!

demand, a simple request in writing to be deemed good and sufficient notice for the Debtor and/or the Surety to implement their engagements forthwith.”;

7. Dan il-bran iwassal ghal zewg riflessjonijiet. L-ewwel, li kull dilazzjoni talvolta koncessa kienet diskrezzjonali fidejn il-bank b'mera tolleranza, u ma kienitx kondizzjoni kontrattwali ta' beneficcju tat-terminu, a favur tad-debitur u l-garanti. It-tieni, illi l-kuntratt jistipula b'mod, car, illi kull terminu, hu x'inhu, jaghlaq fil-mument illi jintbaghat avviz miktub li jitlob ir-rifuzjoni tad-dejn bl-imghax. Huwa ovvju illi l-istess ittra ufficjali tal-11 ta' Settembru 2007, (ezibita mill-attrici bhala dokument B) li irrendiet il-kuntratt ezekuttiv, kienet qabel kollox interpellanza ghall-hlas tad-dejn, li minnha nnifisha gja kienet legalment idoneja sabiex id-dilazzjoni, b'mera toleranza, intemmet man-notifika tal-istess ittra;

8. Illi mid-data tal-kostituzzjoni ta' debitu fuq citat sad-data tas-subbasta saru biss zewg pagamenti mid-debitur principali Joseph Agius u minkejja li l-istess Joseph Agius u l-attrici gew interpellati diversi drabi huma baqghu inadempjenti. Dan juri illi l-attrici kellha kull opportunita li tirregolarizza l-pozizzjoni taghha, imma ghazlet li ma taghtix importanza lejn l-obbligi kontrattwali taghha u issa trid b'xi mod, in extremis, tizloq mill-konsegwenzi tal-inottempranza taghha;

9. Illi s-sentenzi citati mill-attrici fil-paragrafu 11, ma japplikawx ghall-kaz odjern billi dawn jittrattaw il-kwistjoni ta' meta ikun hemm beneficcju tat-terminu (li fdan il-kaz ma hemmx) u ikun irid jigi gudizzjalment accertat illi issuccedew l-eventi li jwasslu ghad-dekadenza u telf tal-istess beneficcju;

10. Il-fattispecje tal-kaz odjern ma jinkwadrawx ruhhom fdan il-qafas, ghaliex f’dan il-kaz la kien hemm beneficcju ta' terminu, u kwindi lanqas kien hemm kwistjoni dwar id-dekadenza minnu. Kien hemm debitur u garanti illi ikkostitwew ruhhom debituri certi, veri u likwidi, taht il-kondizzjoni semplici u kategorika illi malli jigu interpellati ghall-hlas, huma jridu jhallsu. Il-

hlas ma sarx u l-konsegwenzi legali li wasslu ghas-subasta u konsegwenti zgumbrament huma gustifikati, u tort unikament tal-fatti illi ir-rikorrenti ghazlet li tibqa' inadempjenti;

11. Illi ghalhekk, il-konkluzjoni raggjunta mill-attrici fil-paragrafu 8 tar-rikors guramentat fis-sens illi l-bank konvenut ma setghax jipprevalixxi ruhhu mill-procedura kontemplata mill-artikolu 256(2) tal-Kap.12 - liema asserzjoni huwa l- pern tal-kawza - hija fattwalment u legalment infondata, u ghalhekk isegwi illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha filwaqt li hi tibqa' ingunta ghas-subizzjoni;

Rat illi b’nota tat-30 ta’ Mejju 2011 l-attrici cediet it-talbiet taghha fil-konfront ta’ Robert Conchin pero zammithom fermi fil-konfront tal-bank konvenut;

Rat id-digriet taghha tat-3 ta’ Novembru 2011 fejn il-Qorti ddikjarat maghluqa l-provi attrici billi naqset li tipprezenta ebda prova bil-procedura ta’ affidavit kif mistiedna taghmel u inoltre naqset li tidher ghas-seduta u ma itellghet ebda prova nonostante li s-seduta kienet ghas-smigh tal-provi kollha attrici;

Rat li l-bank konvenut iddikjara li ma kellu ebda provi oltre dak dikjarat bil-gurament fir-risposta guramentata;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-23 ta’ Novembru 2011.

Ikkunsidrat

L-attrici qua garanti flimkien ma terz qua debitur kienet dehret fuq kuntratt pubbliku ta’ kostituzzjoni ta’ debitu mal-bank konvenut datat 12 ta’ Jannar 2007 atti Nutar Nicholas Briffa.

Il-partijiet relevanti ta’ dan il-kuntratt huma is-segwenti:

Now, therefore, in virture of the first part of this deed, the Debtor and the Surety, jointly and severally with the

debtor, hereby *in solidum* constitute themselves true, certain and liquid debtors in favour of the Bank, which accepts, in the total sum of twenty-three thousand eight hundred and fifty-four Maltese liri and seventy-eight cents (Lm23,854.78)

Iktar il-quddiem fl-istess kuntratt insibu illi:

The Bank reserves unto itself the right to lay down such conditions as it considers necessary for the repayment of the debt over a period, which conditions shall be, or have been, notified in writing to the debtor and/or the Surety, subject to the overriding condition that the outstanding balance of debt and interest thereon shall be repayable on demand, a simple request in writing to be deemed good and sufficient notice for the Debtor and/or the Surety to implement their engagements forthwith.

Essendo kuntratt pubbliku u allura fih innifsu titolu ezekuttiv il-bank konvenut irrenda ezegwibbli t-titolu tieghu kontra l-attrici b'ittra ufficjali datata 11 ta' Settembru 2007 notifikata lill-attrici fit-18 ta' Settembru 2007.

Sussegwentement saru proceduri ta' subbasta fuq il-proprjeta immobbli tal-attrici ipotekata mill-attrici favur il-bank fl-istess kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu segwit b'mandat ta' zgumbrament wara l-liberazzjoni tal-istess fond in forza ta' bejgh in subbasta numru 71/2009.

Ghalkemm ma ngiebu ebda provi mill-attrici pero r-rikors guramentat ipoggi f'perspettiva l-lanjanzi tal-attrici. Hi issostni illi l-artikolu 1077 tal-Kap. 16 jistabilixxi illi meta ma jkun hemm stabbilit ebda zmien ghall-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni din ghandha tigi ezegwita minnufih sakemm ix-xorta tal-obbligazzjoni jew il-mod li bih ghandha tigi ezegwita jew il-lok miftiehem ghall-ezekuzzjoni ma jgibx maghhom il-htiega ta' zmien li jekk ikun hemm bzonn jigi stabbilit mill-Qorti.

Izzid li l-intendiment tal-partijiet mill-kuntratt kien li s-somma ma tithallasx immedjatament izda wara terminu li kellu jigi ffisat. L-attrici tirreferi ghat-tieni kwotazzjoni mill-

kuntratt riportat il-Qorti aktar il-fuq f’din is-sentenza, fejn il-bank akkorda lilu d-dritt li jimponi l-kundizzjonijiet li jidhirlu necessarji ghal pagament fuq perjodu ta’ zmien.

Din il-Qorti ma taqbilx ma dan ir-ragunament tal-attrici. Fl-ewwel lok dan il-kuntratt mhux wiehed ta’ self b’terminu ta’ hlas fejn trid tigi ppruvata il-mora jew kawza ohra ta’ ’default’ biex il-bank konvenut ikun f’pozizzjoni li jiehu passi gudizjarji permezz ta’ dikjarazzjoni gudizjarja li l-ammont misluf issa gie dovut fl-intier bilancjali tieghu.

Dan hu kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu fejn allura d-debitur u f’dan il-kaz anki l-attrici bhala garanti, solidament mad-debitur, qed jirrikonoxxu debitu cert, likwidu u dovut b’mod immedjat billi l-istess kuntratt ma jaghti ebda dilazzjoni ta’ terminu ghal hlas. Tant hu hekk illi fl-istess paragrafu kkwotat mill-attrici fil-kuntratt hemm il-kliem inekwivoci illi l-bank ghandu l-jedd ’overriding’ kull kundizzjoni ohra, illi jitlob il-hlas tad-debitu intier kanonizzat u maqbul f’domanda semplici bil-miktub. Dan hu l-uniku ftehim car li jidher mill-kuntratt. Fejn il-kliem tal-kuntratt hu car ma hemmx la lok ta’ spekulazzjoni jew interpretazzjoni tieghu u dan in omagg ghal principju li l-kuntratt jikkostitwixxi ligi bejn il-partijiet u ghandu jigi osservat fit-termini precizi tieghu.

Hu minnu illi l-bank kellu l-fakolta ossia diskrezzjoni li jimponi termini ta’ hlas fuq id-debitur u garanti solidament marbutin ghal hlas pero din il-kundizzjoni kienet soggetta dejjem ghad-dritt tal-bank li jitlob il-hlas tad-debitu kostitwit b’kuntratt immedjatament bla ebda raguni jew spjegazzjoni in gustifikazzjoni. Dan ifisser illi d-diskrezzjoni tal-bank konvenut kienet tikkonsisti fil-fatt illi kull dilazzjoni ta’ hlas li setghet inghatat kienet biss fl-isfond ta’ fakolta diskrezzjonali intiza qua tolleranza da parti tal-bank fil-konfront tad-debitur u garanti minghajr ebda rabta li setghet iggib fix-xejn id-dritt maqbul bejn il-partijiet illi l-patt vinkolanti suprem bejn il-partijiet kien id-dritt ta’ hlas immedjat lill-bank malli d-debitur jew garanti jintalbu jhallsu d-debitu bil-mod miftiehem. Dan ifisser illi anki jekk ghal grazzja tal-argument inghatat xi fakolta lid-debitur ta’ hlasijiet rateali, tali fakolta, diskrezzjonali ghal

kreditur waqfet u intemmet mat-talba ghal hlas tad-debitu. F’dan il-kaz permezz tal-ittra ufficjali, mhux talli kull dilazzjoni intemmet izda fl-istess waqt il-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu gie rez ezegwibbli.

Jirrizulta mir-risposta guramentata tal-bank illi fil-fatt id-debitur kien beda jhallas lura d-debitu u waqaf u nonostante interpellazzjonijiet ghal hlas, id-debitur u garanti baqghu inadempjenti. Din il-Qorti tara li dan ma jbiddel xejn mill-vinkolu regolatur tal-partijiet bejn il-bank u l-attrici.

L-attrici tikkwota zewg sentenzi favur it-tezi taghha. Din il-Qorti ser tirreferi biss ghal kawza **Anthony Abela et vs Ronald Cordina** deciza fl-24 ta’ Frar 2011 RCP billi l-fattispecje huma simili ghal din hlief ghal kwistjoni wahda fejn l-argumenti attrici f’din il-kawza jirrizultaw hziena.

Din il-Qorti ma taqbilx li din is-sentenza tghin it-tezi attrici billi fil-kuntratt mertu ta’ dik il-kawza li kienet ukoll kostituzzjoni ta’ debitu kien hemm pattwit dilazzjoni ta’ hlas tal-imghax u fin-nuqqas ta’ hlas fit-terminu miftehma fl-istess kuntratt, min kien obbligat ghal hlas kien ser jitlef il-beneficju tat-terminu. F’dik il-kawza l-Qorti gustament iddecidiet illi d-debitu f’dik ic-cirkostanzi partikulari ma kienx cert, likwidu u dovut ghal finijiet tal-artikolu 256(2) biex jigi ezegwit titolu izda kien jinnecessita dikjarazzjoni gudizzjarja illi d-debitur ddekada mill-beneficju tat-terminu.

Dik il-kawza kienet differenti f’dan l-aspett fulkru ta’ din il-vertenza. F’dan il-kuntratt mertu ta’ din l-azzjoni ma hemmx dilazzjoni ta’ hlas, ma hemmx termini, anzi l-hlas kellu jsir dejjem wara li ssir talba bil-miktub. Il-koncessjoni ta’ hlasijiet rateali jekk saru kienet biss turija ta’ buona volonta tal-bank li setghet twaqqafha meta trid, kienu jsiru jew li hlasijiet rateali.

Ghalhekk din il-Qorti tikkonkludi illi l-ittra ufficjali tal-bank saret biex tirrendi ezegwibbli l-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu skond il-pattijiet miftehma bejn il-partijiet ta’ ’payment of the oustanding balance on simple written demand’ u kull procedura segwita mill-bank

sussegwentement ghall-enforzar tad-drittijiet tieghu saru skond ma trid il-ligi.

Decide

Ghalhekk din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-bank konvenut, u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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