



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 363/2012

BAWAG Bank Malta Limited

Vs

**Gemxija Crown Limited, JPM Brothers Limited u Al
Massaleh Real Estate Co**

Permezz ta' rikors prezentat fid-9 ta' April 2012 JPM Brothers Limited qeghda titlob ghar-revoka u thassir tal-mandat ta' qbid ta' immobbli fl-istess ismijiet u li nhareg fl-1 ta' Gunju 2011. Talba li qeghda ssir skond l-Artikolu 281 tal-Kap. 12 li jipprovdi ghall-proceduri biex jigu mpunjati atti ezekuttivi. Il-ligi tipprovdi lil kull min ghandu nteress li jaghmel talba lill-qorti sabiex tirrevoka att ezekuttiv, b'mot totali jew parzjali, ghal kwalsiasi raguni skond il-ligi. Il-bank intimat ipprezenta risposta fit-30 ta' April 2012 fejn ta r-ragunijiet ghalfejn it-talba ghandha tigi michuda. Jirrizulta li :-

- (a) Bawag tat self lil Gemxija Crown Limited ta' €42,200,000 sabiex inxtrat Mistra Village.
- (b) JPM Brothers Limited obligat ruhha bhala garanti solidali.
- (c) Is-self kellu jithallas fit-30 ta' Awwissu 2010, izda l-hlas baqa' ma sarx.
- (d) Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fid-9 ta' Novembru 2010, il-bank nterpella lid-debitur principali (Gemxija Crown Limited) u lill-garanti (JPM Brothers Limited) sabiex ihallsu d-dejn, flimkien mal-imghax. Ittra ufficjali li giet notifikata lil JPM Brothers Limited fl-10 ta' Jannar 2011.
- (e) Permezz ta' rikors prezentat fit-23 ta' Mejju 2011 il-bank ipproceda ghall-bejgh bl-irkant tal-propjeta li nghatat b'garanzija minn JPM Brothers Limited. Mir-rikors jirrizulta li l-bank qieghed jirreklama l-kapital u l-ispejjez gudizzjarji. Fil-fatt iddikjara li kien qieghed jirrizerva d-dritt fuq l-imghax.
- (f) B'digriet moghti fl-1 ta' Gunju 2011, il-qorti laqghet it-talba u appuntat il-bejgh bl-irkant ghat-23 ta' Awwissu 2011 f'12.00 p.m.

Jibda biex jinghad li l-qorti ma taqbilx mal-argument tal-bank intimat li l-procedura taht l-Artikolu 281 tal-Kap. 12 m'hijiex idoneja ghall-ilmenti tar-rikorrenti. Il-ligi ttipprovdi li t-talba ghat-thassir tal-att ezekuttiv irid ikun ghal raguni valida skond il-ligi. Fil-fehma tal-qorti l-ilmenti li ressqet ir-rikorrenti jaqghu taht din il-klassifika.

Il-qorti ser tittratta l-ilmenti tar-rikorrenti :-

1. Il-bank irrinunzja ghall-procedura peress li l-ftehim jikkontempla klawzola arbitrali.

Hu minnu li l-ftehim ntestat *Facility Agreement* u li jiffirma parti integrali tal-kuntratt ta' self, jipprovdi li '*All disputes arising in connection with the present contract shall be finally settled by Arbitration in Malta International Centre for Arbitration under the UNCITRAL Rules of Arbitration and Conciliation by a sole arbitrator appointed in accordance with those Rules.*'

Pero b'daqshekk ma jfissirx li l-bank irrinunzja ghat-titolu ezekuttiv li taghti l-ligi jew ghall-atti ezekuttivi kontemplati mil-ligi. It-titolu ezekuttiv huwa l-kuntratt pubbliku li kien iffirmat fil-31 ta' Awwissu 2005 u publikat min-nutar Dr Carmel Mangion, u mhux il-*facility agreement*. Id-dejn hu cert, likwidu u dovut. Fil-fatt m'hemm l-ebda kontestazzjoni li l-ebda parti mis-self ma thallas lura lill-bank.

Jinghad ukoll li:-

- i. Il-klawzola arbitrali ma tapplikax fir-rigward ta' JPM Brothers Limited ghalieq ma kenitx firmatarja ta' dak il-ftehim.
- ii. Bhala firmatarja tal-kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2005, JPM Brothers Limited certament li kienet taf li hemm klawzola arbitrali. Ghalhekk ma ghandux ikun li tilmenta dwar dan il-fatt.
- iii. L-esekuzzjoni ta' titolu ezekuttiv tista' ssir biss mill-qrati u certament mhux fi proceduri ta' arbitragg.

2. Ir-rikorrenti ssostni li l-bank kellu fl-ewwel lok jipprocedi skond l-Artikolu 258 tal-Kap. 12, provvediment li jipprovdi li wara l-eghluq ta' 3 snin minn meta t-titolu ezekuttiv seta' jigi ezegwit, kreditur ghandu l-ewwel jitlob l-awtorizzazzjoni tal-qorti biex jerga' jirrendi ezegwibbli t-titolu ezekuttiv.

Il-qorti ma taqbilx ma' din it-tezi, in kwantu :-

- i. Il-kuntratt ta' self tal-31 ta' Awwissu 2005 atti nutar Dr Carmel Mangion jipprovdi li JPM Brothers Limited obligat ruhha bhala garanti solidali ta' Gemxija Limited. Inoltre

permezz ta' dan il-kuntratt tat garanzija li tikkonsisti f'ipoteka specjali fuq immobbli li jinsabu f'San Pawl il-Bahar ghas-somma ta' €21,000,000.

ii. Is-somma li ssellfet hi ta' €42,2000,000. M'hemmx kontestazzjoni li l-hlas ma sarx. Skond il-kondizzjonijiet tas-self, is-somma mislufa kellha tithallas fi zmien hames snin mit-30 ta' Awissu 2005.

iii. Gialadarba l-hlas kien ezigibbli fit-30 ta' Awwissu 2010, cjoe' d-data meta ghalaq id-dejn, allura t-terminu ta' 3 snin beda jiddekorri minn dakinhar. Sal-lum dan iz-zmien ghadu ma ghaddix.

iv. M'hemm l-ebda dikjarazzjoni gudizzjarji li sehnew l-*events of default* (klawzola 11 tal-Facility Agreement), certament li wiehed ma jistax jargumenta li d-dejn kien ezigibbli qabel it-30 ta' Awwissu 2010. Bla pregudizzju, jekk wiehed kellu jaddotta l-argument tar-rikorrenti, l-applikazzjoni ta' klawzola numru 11 kien jiddependi mill-ghoti ta' avviz mill-bank. Avviz li jirrizulta li nghata permezz ta' ittra ufficjali li giet prezentata fis-6 ta' Settembru 2010. Mid-data tan-notifika ta' JPM Brothers Limited, certament li ma ghaddewx it-tlett snin kontemplati fl-Artikolu 258 tal-Kap. 12. Ghalhekk f'dan ir-rigward ukoll ma jregix l-argument ta' JPM Brothers Limited. Ghandu ragun ukoll il-bank, li t-terminazzjoni tal-ftehim ai termini tal-klawzola 11 tal-Facility Agreement kienet fid-deskrizzjoni tal-bank. Tant hu hekk li dik il-klawzola tipprovdi *"If one or more of the events specified in this Clause (Events of Default) shall have happened and be continuing, then the Bank, by notice to the Borrower, may terminate this Agreement with immediate effect and declare the principal of, and all accrued interest on the Loan, and/or any other outstanding amounts under the Loan,....., immediately due and payable....."*. Il-kliem *"may terminate this Agreement"* jikkonferma kemm id-diskrezzjoni hi biss tal-bank.

3. Ir-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' qbid li pprezenta il-bank hu nieges minn partikolarijiet essenzjali.

Ir-rikorrenti tilmenta li r-rikors prezentata fit-23 ta' Mejju 2011 m'hijiex deskritta bil-mod l-Artikolu 305(2) tal-Kap. 12. Permezz tal-imsemmi rikors il-bank qiegħed jitlob il-bejgh bl-irkant tal-immobbli li ngħataw minn JPM bħala garanzija fuq l-att tal-31 ta' Awwissu 2005.

Mar-rikors hemm kopja tal-att fuq imsemmi minn fejn jirrizulta li hemm site plan annessa mal-istess markata bħala Dok. C, kopja ta' liema hi esebita. Minn dan id-dokument wiehed jista' jidentifika fejn tinsab il-proprjeta. Mill-Artikolu 305 tal-Kap. 12 hu evidenti li l-ghan li tigi prezentata pjanta hu sabiex jigi identifikat fejn ikun jinsab l-immobbli. Għall-qorti l-kelma pjanta tinkludi site plan in kwantu hu f'dan it-tip ta' dokument li jigi identifikat fejn qegħda l-proprjeta. Mingħajr site plan ma tkunx tista tidentifika **'b'mod car fejn hija l-art.'** L-art oggett tal-proceduri ta' bejgh bl-irkant hi murija wkoll fil-pjanti li jiffurmaw parti mir-relazzjoni li għamel il-perit tekniku William Lewis li pprezenta r-rapport fit-22 ta' Lulju 2011 u li gie nkarigat mill-qorti biex jagħmel stima tal-proprjeta. Jirrizulta wkoll li din l-art hi registrata fir-Registru tal-Artijiet u għalhekk min hu interessat jista' jagħmel ir-ricerka mehtiega biex jottjeni l-informazzjoni relatata ma' din il-proprjeta.

Għal dak li jirrigwarda pizijiet, m'hemm l-ebda problema. Dan it-tagħrif jista' facilment jingħata qabel isir il-bejgh bl-irkant. Hu veru li l-ligi tghid li t-tagħrif għandu jingħata mar-rikors, pero m'hemm xejn milli jzomm li tali tagħrif jingħata f'dan l-istadju. Għalhekk il-bank għandu jiehu hsieb li jagħmel ir-ricerka mehtiega u permezz ta' nota jiddikjara x'pizijiet hemm fuq l-art, jekk hemm, qabel isir il-bejgh.

Għal dawn il-motivi l-qorti qegħda tichad it-talba ta' JPM Brothers Limited bl-ispejjez kontra tagħha.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----