MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 115/2012

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

***kontra***

**Small Properties Limited – C29977 –debitrici principali u Portbart Limited – C10206 – garanti solidali**

**Il-Qorti :**

## I. Preliminari

Rat ir-rikors, ipprezentat fit-3 ta` Frar 2012 u kkonfermat bil-gurament minn P.L. Catherine Fenech bhala rapprezentant legali tar-rikorrenti, li jaqra hekk –

*Illi permezz tal-kuntratt ta` self fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 17 ta` Settembru 2007 (Dok. 'HSBC1') is-socjeta` debitrici principali u s-socjeta` garanti intimati saru debitrici tas-socjeta` rikorrenti ;*

*Illi wara li saru diversi pagamenti, is-socjetajiet intimati baqghu debitrici tas-socjeta` rikorrenti u ghaddew izjed minn tlett snin mid-data ta` l-istess kuntratt u s-socjeta` rikorrenti qieghda titlob l-awtorizzazzjoni skond l-Artikolu 258 ta` l-istess Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) tal-Ligijiet ta` Malta sabiex tesegwixxi dan l-istess titolu fil-konfront tal-intimati Small Properties Limited u Portbart Limited bhala garanti solidali ghall-bilanc li ghadu dovut ;*

*Ghalhekk is-socjeta` rikorrenti previa kull dikjarazzjoni u provvediment opportun, titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti tghaddi ghall-esekuzzjoni tal-istess titolu esekuttiv fuq imsemmi stante li ghaddew izjed minn tliet snin mid-data ta` l-istess kuntratt u li d-dejn ghadu m`huwiex saldat kollu u dan ai termini tal-Artikolu 258 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta minn fejn jirrizulta li r-rikorrent ghandu: "jikkonferma bil-gurament ix-xorta tad-dejn ... li jkun l-esekuzzjoni taghha u li d-dejn jew parti minnu jkun ghadu dovut".*

Rat id-dokument illi kien esebit mir-rikorrenti mal-att promotorju.

Rat ir-risposta taz-zewg intimata li kienet prezentata fl-<u>20 ta` Marzu 2012</u> li taqra hekk –

*L-esponenti jopponu t-talba tal-HSBC Bank Malta plc billi l-kuntratt tas-17 ta` Settembru 2007 ma jikkostitwix titolu ezekuttiv fit-termini tal-artikolu 253(b) tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili, in kwantu l-istess kuntratt ma huwiex dwar dejn cert, likwidu u li ghalaq.*

Rat in-nota b`dokumenti li kienet pprezentata mir-rikorrenti fl-udjenza tat-3 ta` April 2012.

Semghet id-deposizzjoni ta` l-P.L. Catherine Fenech fl-istess udjenza.

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet fl-istess udjenza.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn il-kawza ghas-sentenza ghall-lum.

Rat l-atti tal-kawza.

**Ikkunsidrat :**

**II. <u>Dritt</u>**

Skond l-**<u>Art.253 (b) tal-Kap.12</u>**, *huma titoli esekuttivi … l-kuntratti rcevuti minn nutar pubbliku ta' Malta, jew minn ufficjal pubbliku iehor awtorizzat li jircevihom, meta l-kuntratt huwa dwar dejn cert, likwidu u li ghalaq, u ma jikkonsistix f'esekuzzjoni ta' fatt.*

Skond l-**<u>Art.256(2) tal-Kap.12</u>,** *l-esekuzzjoni ta' kull titolu esekuttiv iehor* (mhux sentenza) *ma tistax issir hlief wara jumejn ghall-anqas min-notifika ta' sejha ghall-hlas maghmula b'att gudizzjarju.*

Skond l-**<u>Art.258(c) tal-Kap.12</u>,** *wara …l-gheluq ta' tliet snin minn dak in-nhar li fih skont il-ligi it-titolu esekuttiv imsemmi fil-paragrafi (b) … tal-artikolu 253*

*…seta' gie esegwit, l-esekuzzjoni tista' ssir biss wara talba maghmula b'rikors quddiem il-qorti kompetenti. Ir-rikorrent ghandu wkoll jikkonferma bil-gurament ix-xorta tad-dejn jew tat-talba li jkun qed ifittex l-esekuzzjoni taghha, u li d-dejn jew parti minnu jkun ghadu dovut.*

**Ikkunsidrat :**

**III. Provi**

Bis-sahha ta` kuntratt tas-17 ta` Settembru 2007 (DOK HSBC1), il-bank rikorrent ta u ssommistra b`titolu ta` self lill-kumpannija intimata Small Properties Limited ("il-klijenta") li accettat is-somma ta` Lm165,000 ekwivalenti ghal €384,346.61c sabiex tkun tista` tixtri propjeta` mmobbli gewwa Marsaxlokk. Il-kumpannija intimata l-ohra Portbart Limited dehret ukoll fuq il-kuntratt bhala garanti.

Fost il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt hemm dik illi taqra hekk –

*Is-self huwa ghal zmien stipulat. Jekk pero` jkun hemm Ksur ta` l-Obbligi (imsemmija aktar `il quddiem) il-Bank jista` jiddikjara, billi javza lill-klijenta bil-miktub li s-self huwa dovut u pagabbli minnufih, flimkien mal-imghaxijiet u l-ispejjez relattivi ; il-Bank ikun jista` jenforza kull dritt li jappartjeni lilu ghall-hlas lura tas-self u kull garanzija a favur tal-Bank tigi fis-sehh. Il-klijenta titlef kull beneficcju taz-zmien moghti lilha ghal hlas tas-self u l-imghax relattiv u dan isehh minghajr ebda proceduri ohra.*

Fil-*Ksur ta` l-Obbligi* hemm inkluzi …

*b) jekk il-klijenta tonqos li thallas kull somma dovuta (hlas tas-self, imghaxijiet jew kwalunkwe somma ohra)*

*mill-klijenta skond il-kuntratt ta` self jew/u sanction letter u bil-mod stipulate fil-kuntratt ta` self jew/u sanction letter.*

*c) jekk il-klijenta tonqos milli thallas kull somma dovuta minn (kemm bhala debituri principali jew garanti) lill-Bank jew lil terza persuna.*

Fis-27 ta` Jannar 2009, il-bank rikorrent hareg *sanction letter* lill-kumpannija intimata Small Properties Limited (a fol 15 et seq) fejn qal hekk – *If, at the Bank`s sole discretion, the facilities* (fosthom is-self ta` €384,313 fuq riferit li kien indikat bhala *Loan 03*) *are extended for further periods, these terms and conditions will continue to apply until the Bank advises its intention to change or vary any of these terms and conditions …* Aktar lura fis-*sanction letter*, b`riferenza ghall-istess self, jinghad illi *Loan 03 is to be repaid from sale of hypothecated or other properties exclusive of interest and is to clear in full by latest 15 June 2009.*

Fit-18 ta` Marzu 2011, il-bank rikorrent ipprezenta ittra ufficjali Nru.895/2011 kontra l-kumpannija intimata Small Properties Limited (a fol 21) skond l-Art.256(2) tal-Kap.12 sabiex irendi ezegwibbli l-kuntratt tas-17 ta` Settembru 2007 fuq riferit (fost ohrajn) li skond il-bank rikorrent kien jikkostitwixxi titolu ezekuttiv skond l-Art.253(b) tal-Kap.12. In partikolari l-kumpannija Small Properties Limited kienet interpellata sabiex fi zmien sebat ijiem thallas *is-somma ta` tlett mija wiehed u sittin elf tlett mija u wiehed Euro u wiehed cent (€361,301.01) dovuta a tenur ta` l-istess kuntratt oltre l-imghaxijiet legali bir-rata ta` 6% fis-sena mis-7 ta` Marzu 2011 sad-data tal-effettiv pagament.* Il-kumpannija intimata Small Properties Limited kienet notifikata b`din l-ittra ufficjali fl-24 ta` Marzu 2011 (a fol 22). B`nota prezentata fil-25 ta` Marzu 2011, il-bank rikorrent iddikjara illi fl-ittra ufficjali kienu ndikati rati ta` imghaxijiet ulterjuri kif originarjament pattwiti meta fil-fatt l-imghaxijiet ulterjuri kellhom jigu ndikati bhala li jiddekorru bir-rata ta` 8%. Din in-nota kienet notifikata lil Small Properties Limited (a fol 25)

Fit-18 ta` Marzu 2011, il-bank rikorrentipprezenta ittra ufficjali Nru.896/2011 kontra l-kumpannija Portbart Limited (a fol 26) skond l-Art.256(2) tal-Kap.12 sabiex irendi ezegwibbli l-kuntratt tas-17 ta` Settembru 2007 fuq riferit li skond il-bank rikorrent kien jikkostitwixxi titolu ezekuttiv skond l-Art.253(b) tal-Kap.12. In partikolari l-kumpannija Portbart Limited kienet interpellata *bhala garanti solidali ta` Small Properties Limited* sabiex fi zmien sebat ijiem thallas *is-somma ta` tlett mija wiehed u sittin elf tlett mija u wiehed Euro u wiehed cent (€361,301.01) dovuta a tenur ta` l-istess kuntratt oltre l-imghaxijiet legali bir-rata ta` 6% fis-sena mis-7 ta` Marzu 2011 sad-data tal-effettiv pagament.* Il-kumpannija Portbart Limited kienet notifikata b`din l-ittra ufficjali fl-24 ta` Marzu 2011 (a fol 27). B`nota prezentata fil-25 ta` Marzu 2011, il-bank rikorrent iddikjara illi fl-ittra ufficjali kienu ndikati rati ta` imghaxijiet ulterjuri kif originarjament pattwiti meta fil-fatt l-imghaxijiet ulterjuri kellhom jigu ndikati bhala li jiddekorru bir-rata ta` 8%.

A fol 29 u 30 kien esebit mill-bank rikorrent prospett tal-kapital u tal-imghax dovut.

Meta xehdet fit-3 ta` April 2012, l-P.L. Catherine Fenech, bhala rapprezentant tal-bank rikorrent, riferibbilment ghall-prospett, indikat il-hlasijiet illi kienu sar mill-kumpannija debitrici. L-ahhar hlas sar fid-19 ta` April 2010. Wara dakinhar ma sarux aktar pagamenti. Ghalkemm kien allegat illi matul din is-sena l-kumpannija debitrici ghamlet pagamenti ohra, ix-xhud wiegbet li jekk saru hlasijiet, dawn ma kellhomx x`jaqsmu mal-kont in kwistjoni. Bejn is-17 ta` Settembru 2007 sat-23 ta` Novembru 2011, il-kont ma kienx addebitat bi spejjez jew *charges.* Il-jedd tal-bank illi jaggjusta r-rati tal-imghax mill-patt tal-kuntratt tas-17 ta` Settembru 2007 li jaqra hekk : *Il-Bank jirriserva a favur tieghu d-dritt li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhirlu ragonevoli ghall-hlas lura tal-istess self, u l-interessi li jiddekoru fuqu, fuq perijodu, liema*

*kundizzjonijiet (inkluz ir-rata ta` imgahx) jistghu jinbidlu ghal ragunijiet ta` sigurta` jew/u ghal ragunijiet legali, jew/u regolatorji jew/u jekk ikun hemm tibdil fil-kondizzjonijiet tas-suq. Kull tibdil fil-kondizzjonijiet jigu notifikati lill-klijenta fi zmien ragonevoli qabel jigu fis-sehh.* Is-*sanction letter* trid titqies bhala accessorja ghall-kuntratt de quo.

Iz-zewg kumpanniji intimati ma ressqux provi fil-kawza.

**Ikkunsidrat :**

**IV. <u>Risultanzi</u>**

Il-kontestazzjoni tal-intimati hija li l-kuntratt tas-17 ta` Settembru 2007 ma jistax jitqies bhala titolu ezekuttiv ghall-fini tal-Art.253(b) ta` l-Kap.12 billi d-dejn mertu tal-istess kuntratt mhuwiex cert, likwidu u li ghalaq.

Wara li qieset il-provi fl-assjem taghhom, din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-kontestazzjoni tal-intimati.

Fil-kuntratt tas-17 ta` Settembru 2007 (DOK HSBC1), li sar b`att pubbliku, mhux biss kien stabbilit l-ammont li l-bank rikorrent kien qieghed jislef lill-kumpannija debitrici Small Properties Limited, li kellha lill-kumpannija l-ohra Portbart Limited bhala garanti, izda kienu stabbiliti l-pattijiet u l-kondizzjonijiet li kellhom jirregolaw l-ghoti tas-self, il-hlas lura u l-imghax. Favur tieghu, il-bank rikorrent, accettanti l-kumpanniji debitrici, zamm id-diskrezzjoni illi jibdel ir-rati tal-imghax, purche` illi meta jaghmel hekk javza lid-debituri fi zmien ragonevoli qabel jimponi imghax rivedut. Il-pattijiet u l-kondizzjonijiet huma cari u univoci. Fil-kawza tal-lum, l-intimati mhux qeghdin jikkontestaw il-kuntratt de quo u l-kontenut tieghu.

Issemmiet is-*sanction letter* tas-27 ta` Jannar 2009. Din tolqot tliet facilitajiet bankarji li Small Properties Limited ghandha mal-bank rikorrent. Is-self in kwistjoni huwa dak deskritt bhala *Loan 03*. Huwa hekk ben identifikabbli kemm mill-ammont kif ukoll mill-iskop ghalfejn kien inghata dak is-self. Din il-Qorti tqis dik is-*sanction letter* fejn tolqot is-self in kwistjoni bhala accessorja ghall-kuntratt tas-27 ta` Settembru 2007 u trid titqies fl-assjem ta` pattijiet u kondizzjonijiet tal-kuntratt, fosthom dawk fejn il-bank rikorrent zamm diskrezzjoni ghalih wahdu, accettanti l-intimati. Mela jekk il-bank rikorrent qieghed jinvoka dik is-*sanction letter* anke ghall-fini tal-procediment tal-lum, ghandu kull jedd jaghmel hekk ghaliex is-*sanction letter* ma tbiddel xejn anzi tikkonferma l-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt tas-17 ta` Settembru 2007.

Mhuwiex kontestat mill-intimati illi kienu notifikati kemm biz-zewg ittri ufficjali tat-18 ta` Marzu 2011 u kif ukoll biz-zewg noti tal-25 ta` Marzu 2011. *Del resto* l-atti prezentati mill-bank rikorrent fil-procediment tal-lum hekk jikkonfermaw. *Eppure* l-intimati ma wegbux ghall-ittri ufficjali u ghan-noti nonostante illi kien indikat ben car lilhom illi dawk l-atti kienu qeghdin jigu prezentati skond l-Art.256(2) tal-Kap.12 sabiex irendu ezegwibbli l-att pubbliku tas-17 ta` Settembru 2007. Kien biss fil-procediment tal-lum illi l-intimati qalu li d-dejn ma kienx likwidu, cert u dovut, bil-hsieb car illi jgeghlu lill-bank rikorrent jaghmel kawza u jottjeni titolu esekuttiv biss wara li jikseb sentenza li tghaddi in gudikat.

Specifikament dwar din il-konsiderazzjoni tal-ahhar, din il-Qorti tghid illi fil-kaz tal-lum jirrizulta l-maqlub ta` dak pretiz mill-intimati. Infatti jirrizultaw kollha r-rekwiziti sabiex id-dejn jitqies bhala cert, likwidu u dovut skond l-Art.253(b) tal-Kap.12 minghajr il-htiega li ssir kawza biex jinkiseb titolu esekuttiv iehor. Li d-dejn huwa cert, likwidu u dovut huwa ikkonfermat mhux biss mill-kontenut tal-ittri

ufficjali u min-noti tal-bank rikorrent li kienu pprezentati ghall-fini tal-Art.256(2) tal-Kap.12 izda kompla jkun kkonfermat mill-atti tal-kawza tal-lum, inkluz il-prospett markat DOK HSBC4, bla ma kien effettivament kontradett mill-intimati, mqar bid-deposizzjoni ta` rapprezentanti taghhom jew ta` xhieda ohra.

Fl-isfond tal-premess, u wara li rat l-atti tal-procediment tal-lum, din il-Qorti tghid illi da parti tal-bank rikorrent kienu sodisfatti r-rekwiziti kollha tal-Art.258 tal-Kap.12.

**Decide**

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt illi qeghda tichad l-eccezzjoni tal-intimati, qeghda tilqa` t-talba tal-bank rikorrent, u ghalhekk qeghda tirrendi ezegwibbli l-kuntratt bejn il-partijiet tas-17 ta` Settembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar fuq riferit.**

**Tordna illi l-ispejjez kollha tal-procediment tal-lum jithallsu mill-intimati.**

**< Sentenza Finali >**

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