MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2012

Rikors Numru. 650/2012

Bank of Valletta p.l.c.
vs
Paul Grech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ghas-sospenzjoni tal-bejgh in subbasta maghmul mir-rikorrenti fil-25 ta' Gunju 2012 ai termini tal-artikolu 326 tal-Kap. 12;

Rat ir-risposta tal-Bank of Valletta tas-6 ta' Lulju 2012 fejn oppona ghal tali talba;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-12 ta' Lulju 2012.

Ikkunsidrat

Illi r-ritroscena ta' dan il-bejgh in subbasta li gie mibdi b'rikors fil-5 ta' Ottubru 2011 huma zewg kuntratti ta'

kostituzzjoni ta’ debitu datati t-tnejn 17 ta’ Ottubru 2008 fejn l-istess rikorrenti f’kuntratt minnhom kkostitwixxa ruhu garanti solidali mad-debitur principali cioe PG Hamrun Constructions Limited li taghha l-istess rikorrenti hu direttur ghas-somma hemm indikata, u fil-kuntratt l-iehor ir-rikorrenti personalment irrikonoxxa debitu.

Jidher inkontestat illi dan id-debitu hu cert, likwidu u dovut ai termini tal-ligi u illi ma hemm ebda kontestazzjoni dwar ir-regolarita procedurali li biha inbdew dawn il-proceduri ta’ subbasta.

Ir-rikorrenti qed jitlob is-sospenzjoni tas-subbasta billi qed jallega illi r-rikorrenti u s-socjeta li taghha kien direttur gew imqarqa mill-bank li min ghandha sar is-self u l-venditur tal-immobbli li bieghlu l-immobbli li fuqu sar is-self ghax-xiri u l-izvilupp billi ma kienx jezistu permessi tal-bini kif imwieghed mill-venditur u l-accettazzjoni implicita tal-bank fis-sanction letter li ma jissoministrax is-self jekk ma jkunx konvint li l-permessi huma fl-ordni, tant li s-sanction letter kien fiha dikjarazzjoni li ’MEPA perit has been submitted’, u illi l-perit tal-bank jikkonferma li l-permessi tal-bini huma fl-ordni. Izid illi giet intavolata kawza f’dan is-sens fejn qed jintalab li jigi annullat il-kuntratt ta’ self mill-bank u kontestwalment il-kuntratt ta’ kompravendita tal-proprjeta in kwistjoni flimkien ma’ rifjuzjoni ta’ kull somma imhallsa u danni.

Il-bank intimat laqa’ b’diversi eccezzjonijiet, hafna minnhom fil-mertu fejn cahad l-allegazzjonijiet kollha. Tajjeb pero li qabel jigu konsidrati l-eccezzjonijiet preliminari.

Eccezzjoni li l-kawza li saret mir-rikorrent saret mis-socjeta PG Hamrun Constructions Limited u mhux min Paul Grech

Il-Qorti rat illi l-kawza saret mir-rikorrent u s-socjeta PG Hamrun Constructions Limited u fil-fatt hekk jaqra l-okkju. Hu minnu illi d-dikjarazzjoni guramentata tal-fatti saret mir-rikorrent f’isem is-socjeta PG Hamrun Constructions Limited u t-talbiet huma indirizzati ghal rimedju fil-konfront

tas-socjeta PG Hamrun Constructions Limited pero hemm talba partikolari li tirreferi ghall-involviment tar-rikorrent fil-proceduri odjerni u ghat-thassir taghhom. Il-Qorti ma tistax f'dan l-istadju tidhol fil-mertu ta' eccezzjonijiet li jistghu jinghataw fil-kawza u ser tillimita ruhha ghal din il-procedura quddiemha biss. Ir-rikorrent qed jitlob is-sospenzjoni tas-subbasta li qed issir kontrih bhala garanti fil-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu u bhala debitur ghal parti ohra mis-somma globalment dovuta. Il-kawza li dwarha u minhabba fiha qed jitlob li l-proceduri odjerni jigu mwaqqfa tirrifletti kemm il-prezenza tar-rikorrent qua attur u almenu fejn jirrigwarda talbiet 'XI' u 'XII' dawn kienu indirizzati fil-konfront tal-istess rikorrenti. Kwindi hi l-fehma tal-Qorti li prima facie r-rikorrenti jidher bhala parti fil-kawza u ma hemmx irritwalita f'din il-procedura. Ghal kompletezza jigi ravvizat li fejn ikun hemm kumulu ta' atturi, id-dikjarazzjoni guramentata tista' ssir min kull wiehed mill-atturi. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Eccezzjoni li t-talba ghas-sospenzjoni ma saritx qabel sebat ijiem mill-jum iffissat ghas-subbasta

Din l-eccezzjoni qed tinghata peress li qed jigi argumentat mill-bank intimat illi l-irkant kien appuntat originarjament ghas-6 ta' Dicembru 2011. Din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni li qed jaghti l-bank ghall-artikolu 326(3) tal-Kap. 12. It-terminu ta' sebat ijiem japplika ghall-appuntament li jkun in vigore ffissat bhala l-jum ghal bejgh. Imkien ma l-ligi tghid li dan l-artikolu japplika biss ghad-data originali tal-bejgh b'mod li jekk jigu ffissati dati ohra ghax il-bejgh ma jkunx sar fid-data iffissata originarjament, dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni. Il-jum tal-bejgh fil-kaz odjern hu ffissat ghat-2 ta' Awwissu 2012 u ghalhekk ir-rikors sar ben entro t-terminu impost bl-artikolu 326(3). Ghalhekk anki din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Mertu

In kwantu ghal mertu, din il-Qorti taghmilha cara li bl-ebda mod ma hi ser tiddiskuti l-argumenti pro jew kontra ghal dak allegat mir-rikorrent fil-kawza jew l-argumenti fattwali mressqa f’dan ir-rikors mill-bank intimat.

Il-ligi ma taghtix raguni cara dwar ir-ragunijiet li dwarhom il-Qorti tista’ tissospendi bejgh in subbasta. Tajjeb pero jigi ravvizat li fejn l-artikolu 281 tal-Kap. 12 dwar ir-revoka ta’ att ezekuttiv hu indirizzat lejn nuqqas proceduralì u formali tal-att ezekuttiv, ir-raguni ghal sospenzjoni hi aktar wiesgha u xxaqleb ghal fuq is-sostantiv tal-att ezekuttiv.

Maghdud dan din il-Qorti tqis illi r-rikorrenti qed jipprova jissospendi ezekuzzjoni ta’ kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu li sehhew fl-2008. Dawn il-kuntratti esebiti in atti huma prova ta’ dak li hemm fihom u jikkostitwixxu titolu ezekuttiv li jista’ jigi rez ezegwibbli skond il-ligi, kif fil-fatt sar, fil-konfront ta’ Paul Grech personalment u bhala garanti li ffirma u accetta d-debitu bhala cert likwidu u dovut. Il-Qorti qed tifhem illi l-lanjanza principali tar-rikorrent tirrisali mhux ghal dan il-kuntratt izda ghal kuntratt ta’ kompravendita u self li saru fl-2006. Hu dan il-kuntratt li jrid jigi annullat b’success biex imbaghad wiehed jista’ jibda jargumenta dwar il-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu. Pero il-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu ghalkemm jirreferi ghal kuntratt ta’ self, mhux marbut mieghu u hu indipendenti ghalih. Ir-raguniijet li qed igib fil-kawza r-rikorrent ghall-annullament tal-kuntratt ta’ self fil-konfront tas-socjeta PG Hamrun Construction Limited imorru lura ghal 2006 pero kien biss issa, fl-2012 li r-rikorrent qed isostni li dak il-kuntratt gie karpit b’qerq, u dan wara li hu stess ghamel att korrettorju fl-2007 u fl-2008 resaq ghal kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu, almenu sa fejn jidher mill-atti, b’mod volontarju u liberu. Il-provi inoltre juru illi dan ir-rikors b’ebda mod ma jimpingi fuq il-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu li dahal ghalih ir-rikorrenti bhala debitur u mhux bhala garanti ghas-socjeta li taghha hu l-azzjonist u direttur.

Il-Qorti ma tqis li ngiebet prova gravi u serja bizzejjed f’dan l-istadju ta’ ezekuzzjoni tat-titolu ezekuttiv li ghalih din il-Qorti ghandha tissospendi esekuzzjoni ta’ kuntratti

ta’ kostituzzjoni ta’ debitu rezi ezegwibbli skond il-ligi. Dan qed jinghad ovvjament a bazi tal-provi prima facie li jistghu jitressqu f’dawn il-proceduri u bla pregudizzju ghall-partijiet fil-mertu tal-azzjoni intentata mir-rikorrent u ghal konsegwenzi li l-partijiet jafu bihom u gia huma inkluzi fit-talba ghad-danni li qed jaghmel ir-rikorrent fil-kawza jekk jirrizulta illi r-rikorrenti kellu raguni f’dak allegat minnu fir-rigward tal-kuntratt ta’ self u kompravendita.

Decide

Ghalhekk il-Qorti fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet preliminari tal-bank intimat, tilqa l-eccezzjonijiet fil-mertu u ghar-ragunijiet moghtija mill-Qorti f’dan id-digriet, qed tichad it-talba tar-rikorrent, bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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