MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-20 ta' Lulju, 2012

Rikors Numru. 902/2010

Fl-Atti tas-Subbasta numru 48/01 fl-ismijiet

Avukat Dottor Victor E. Ragonesi u wara nota pprezentata fit-2 ta' Settembru 2000 dahlet bhala ezekutant iehor is-socjeta' Bankarja Bank of Valletta p.l.c. (C2833)

vs

Alberto Stagno Navarra (I.D. 610747(M)) u l-Perit Frank Giordimaina Medici (I.D.681249(M)) f'isimhom proprju u ghan-nom ta' Heritage Estates Limited, u l-istess Heritage Estates Limited (C16372)

Il-Qorti

Rat ir-rikors tas-socjeta’ Bank of Valletta p.l.c. fejn gie premess:-
Illi permezz ta’ sentenza moghtija minn din il-Onorabbli Qorti fid-29 ta’ Marzu 2007 fl-ismijiet premessi l-Qorti ordnat illi a tenur tal-Artikolu 338(3) tal-Kodici tal-Organizzazjoni u Procedura Civili illi r-rikors ghall-kumpensazzjoni ipprezentat mill-Avukat Dr. Victor E. Ragonesi jigi appuntat ghas-smiegh u dan kif ahjar jirrizulta mill-kopja tal-imsemmija sentenza li qed tigi hawn esebita u mmarkata Dok. ‘A’.
Illi, mill-imsemmija sentenza sar appell liema appell gie dikjarat dezert fis-27 ta’ Novembru 2009.
Ghalhekk il-bank rikorrenti qed jitlob illi jigi ffissat jum u hin ghas-smiegh tal-imsemmi rikors ta’ kumpensazzjoni tal-Avukat Dr. Victor E. Ragonesi ipprezentat fit-22 ta’ Ottubru 2003 fejn l-Avukat Dr Victor E. Ragonesi talab li jikkumpensa l-ammont dovut lilu fil-prezz tas-subbasta dan sabiex isir dak previst ai termini tal-Artikolu 338(3) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u procedura civili kif ordnat bis-sentenza surreferita kif kien fis-sehh fid-data li gie ntavolat l-imsemmi rikors u cioe’ fit-22 ta’ Ottubru 2003 kollox taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni illi din il-Qorti joghgobha tordna u timponi.
Rat id-dikrieti taghha tal-15 ta’ Marzu 2010 u tad-9 ta’ Novembru 2010. Bl-imsemmi l-ahhar dikriet ir-rikors in kwestjoni gie apuntat ghas-smiegh ghas-seduta tal-14 ta’ Ottubru 2010. Ir-rikors in kwestjoni hu r-rikors ghall-kompensazzjoni presentat mill-Avukat Dottor Victor Ragonesi fl-Atti tas-Subasta numru 48/01.
Rat l-atti kollha tal-kawza citazzjoni numru 789/2004 deciza fid-29 ta’ Frar 2007 liema atti gew allegati mal-atti tal-presenti proceduri b’ordni tal-Qorti. L-imsemmija sentenza giet appellata pero’ dan l-appell mar dezert.
Rat l-imsemmi rikors in kwestjoni ta’ Dottor Victor Ragonesi.

Semghat lix-xhud prodott mll-bank rikorrenti.

Rat l-atti l-ohra kollha tar-rikors u d-dokumenti esibiti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta’ Frar 2011.

Semghat it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-bank rikorrenti u tal-Avukat Dottor Vicor Ragonesi.

Il-bank rikorrenti qed isostni illi peress li ghandu registrat favur tieghu diversi ipoteki li uhud minnhom jirrisalu ghal-1995, kwindi m'ghandhiex tigi approvata t-tpacija mitluba mill-Avukat Victor Ragonesi fir-rikors in kwestjoni. Il-Bank rikorrenti ghalhekk qed isostni li konsegwentewment it-talba kif kontenuta fir-rikors in kwestjoni cioe' ghall-kompensazzjoni ghandha tigi rigettata b'mod partikolari fir-rigward tal-proprjeta' in kwistjoni u cioe' l-immobbli li kien gie liberat favur Dr. Victor Ragonesi nomine in konsegwenza tal-imsemmija subasta numru 48/01 u cioe' l-appartament numru 3 fi blokka bl-isem Stanbridge Court, 25 High Street Sliema flimkien mal-garage tieghu.

Mill-provi prodotti u in partikolari mill-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu bejn il-Bank rkorrenti bhala l-kreditur u is-socjeta Heritage Estates Limited id-debitur kif ukoll Alberto Stagno Navarra personalment, li ggarantixxa in solidum ma l-imsemmija socjeta' il-hlas lura tal-ammonti kollha dovuti lill-bank kreditur mill-istess socjeta' debitrici. Jidher (fol.52) li il-proprjeta' fuq imsemmija f'tas-Sliema kienet giet soggettata ghal ipoteka specjali favur il-Bank rikorrenti u din l-ipoteka kienet giet registrata fl-1 ta' Settembru 2000 (fol 61). Jirrizulta ukoll li qabel kienu gew iskritti kontra l-istess debituri ipoteki generali (fol.57 sa 60) ghar-rigward tal-proprjeta' kollha tad-debituri inkluza l-proprjeta' in kwestjoni. La darba jirrizulta li giet iskritta kontra l-istess proprjeta' in kwestjoni l-imsemmija ipoteka specjali favur il-Bank, u la darba jidher li l-kredituri l-ohrajn ma kellhom ebda ipoteka specjali registrata favur taghhom, ghandu jiehu priorita' l-bank rikorrenti u dan minhabba li l-ipoteka speċjali hija dotata minn droit de suite li allura jsegwi lill-proprjetà hekk ipotekata sakemm ma tkunx ġiet liberata b'xi mezz kontemplat mil-liġi.

Id-droite de suite, li hija fin-natura essenzjali tal-ipoteka specjali, huwa essenzjalment dritt ta' azzjoni u meta l-bank oppona ghal-liberazzjoni favur ir-rikorrent Dr. Victor Ragonesi huwa essenzjalment ezercita dak id-dritt meta kien ghadu koncess lilu fil-ligi, stante li, skond l-Artikolu

335 tal-Kap.12, l-opposizzjoni ghat-talba biex issir offerta "animo compensandi tista ssir biss wara l-bejgh u ma tistax issir qabel jew waqt il-bejgh. Ghalhekk jirrizulta li l-agir tal-bank rikorrenti kien agir regolari u legittimu.

Jidher ghalhekk illi Dr. Victor Ragonesi ma jistax jikkompensa l-ammont li ghandu jiehu minnghand id-debituri bl-ammont minnu offert fis-subasta sabiex l-imsemmi fond jigi liberat favur tieghu u dan peress li jirrizulta li fir-rigward tal-proprjeta' in kwistjoni kien hemm iskritta ipoteka specjali favur il-Bank rikorrenti.

L-artikolu 338(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta'Malta jiddisponi li meta l-Qorti tapprova tpacija tista tordna lix-xerrej li jaghti garanzija tajba li jiddeposita fil-Qorti l-prezz flimkien ma' l-imghaxxijiet jekk jigi hekk deciz.

Kwindi l-Qorti tista, f'dan il-kaz, tawtorizza t-tpacija jew il-kompensazzjoni bil-kondizzjoni li x-xerrej Dr. Victor Ragonesi jaghti garanzija tajba li jiddeposita l-prezz tal-immobbli oltre l-imghaxxijiet relattivi f'kaz li jigi ordnat li jaghmel hekk. Fic-cirkostanzxi specjali tal-kaz mhux il-kaz li tigi applikata jew imposta din il-kondizzjoni peress li l-istess tista eventwalment tirrizulta f'oneru iehor ghall-kreditur l-Avukat Dottor Victor Ragonesi.

Tenut kont ta' dak kollu li gie premess it-talba ghall-kompensazzjoni kif sottomessa mill-imsemmi kreditur Dott Victor Ragonesi ma tistax tigi akkolta u konsegwentement tali talba qed tigi michuda. Tannulla l-liberazzjoni li saret a favur tal-istess kreditur Dr. Victor Ragonesi u tordna li terga ssir is-sub-asta in kwestjoni u ghalhekk l-istess sub-asta ghandha tigi appuntata mill-gdid. Tordna ukoll li l-proceduri tas-sub-asta ghandhom jissoktaw fid-dawl ta' dak kollu li ntqal u gie deciz bil-presenti.

Spejjez kollha ta' dawn il-proceduri jithallsu mill-Bank of Valletta p.l.c.

< Sentenza Finali >

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