MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-22 ta' Frar, 2013

Appell Civili Numru. 363/2012/1

Bawag Bank Malta Limited

v.

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

Il-Qorti:

Rat li dan hu appell minn provvediment moghti mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Mejju 2012, wara talba li saritilha skont l-Artikolu 281 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili mis-socjeta` JPM Brothers Ltd biex jithassar mandat ta' qbid ta' immobbli mahrug fl-1 ta'

Gunju 2011. Id-decizjoni tal-ewwel Qorti qed tigi hawn riprodotta ghall-ahjar intendiment ta' din is-sentenza.
"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 obbligat 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-proprjeta 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 tipprovdi 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 jifforma 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 Abritration 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 pubblikat 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 ghaliex 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-awtorizazzjoni 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’ Awissu 2005 atti nutar Dr Carmel Mangion jipprovdi li JPM Brothers Limited obbligat 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 sehhew 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. <u>Ir-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' qbid li pprezenta ll-bank hu nieqes minn partikolarijiet essenzjali</u>.

"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 qieghed jitlob il-bejgh bl-irkant tal-immobbli li nghataw minn JPM bhala 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 bhla 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. Ghall-qorti l-kelma pjanta tinkludi site plan in kwantu hu f'dan it-tip ta' dokument li jigi identifikat fejn qeghda l-proprjeta. Minghajr 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 jifformaw parti mir-relazzjoni li ghamel il-perit tekniku William Lewis li pprezenta r-rapport fit-22 ta' Lulju 2011 u li gie nkarigat mill-qorti biex jaghmel stima tal-proprjeta. Jirrizulta wkoll li din l-art hi registrata fir-Registru tal-Artijiet u ghalhekk min hu interessat jista' jaghmel ir-ricerka

mehtiega biex jottjeni l-informazzjoni relatata ma’ din il-proprjeta.

“Ghal dak li jirrigwarda pizijiet, m’hemm l-ebda problema. Dan it-taghrif jista’ facilment jinghata qabel isir il-bejgh bl-irkant. Hu veru li l-ligi tghid li t-taghrif ghandu jinghata mar-rikors, pero m’hemm xejn milli jzomm li tali taghrif jinghata f’dan l-istadju. Ghalhekk il-bank ghandu jiehu hsieb li jaghmel ir-ricerka mehtiega u permezz ta’ nota jiddikjara x’pizijiet hemm fuq l-art, jekk hemm, qabel isir il-bejgh.
“Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tichad it-talba ta’ JPM Brothers Limited bl-ispejjez kontra taghha.”

Rat ir-rikors tal-appell ta’ JPM Brothers Ltd li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha:

“… … tilqa’ dan l-umli appell billi thassar, tirrevoka u tikkancella d-digriet moghti mill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-wiehed u tletin (31) ta’ Mejju 2012 fl-ismijiet “Bawag Bank Malta Limited vs Gemxija Crown Limited, JPM Brothers Limited u Al Massaleh Real Estate Co”, u tghaddi biex filwaqt li twarrab l-oppozizzjoni tal-Bank appellat, tilqa’ t-talbiet tal-kumpanija esponenti, bl-ispejjez taz-zewgt istanzi kontra l-istess Bank appellat.”

Rat ir-risposta tal-appell u kontestwali appell incidentali ta’ Bawag Bank Malta Ltd li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha:

“… … tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Onorabbli Qorti tal-31 ta’ Mejju 2012 safejn din cahdet l-aggravji kollha ssollevati minn JPM u thassarha u tibdilha biss f’dik il-parti fejn l-ewwel Onorabbli Qorti sabet illi r-rikors ta’ JPM jinkwadra fil-parametri tal-Art. 281 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.”

Rat ir-risposta tal-kumpanija JPM Brothers Ltd ghall-appell incidentali intavolat mis-socjeta` Bawag Bank Malta Ltd li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, issottomettiet illi:

"… … l-appell incidentali tas-socjeta` Bawag Bank Malta Limited ghandu jigi michud, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta`."

Rat illi fl-udjenza quddiem din il-Qorti tal-20 ta' Novembru 2012, is-socjeta` Bawag Bank Malta Ltd irtirat l-appell incidentali taghha;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti, fil-qosor, jirisalu ghal self li l-bank imsemmi ghamel ta' €42,200,000 lill-Gemxija Crown Ltd b'kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2005. F'dan l-istess kuntratt, is-socjeta` JPM Brothers Ltd ikkostitwiet ruhha debitrici solidali flimkien mal-istess Gemxija Crown Ltd ghall-ammont ta' €21,100,000, u ggarantiet dan l-obbligu b'ipoteka specjali fuq sitt porzjonijiet ta' art li gew maqbuda mill-imsemmi bank u li taghhom intalbet il-bejgh bis-subbasta u dan peress illi d-dejn ma thallasx. Il-bank ipproceda biex "irrendi ezekuttiv" il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu b'ittra ufficjali datata 9 ta' Novembru 2010, u peress li l-hlas baqa' ma sarx, talab u ottjena l-hrug ta' mandat ta' qbid ta' immobbli u talab il-bejgh taht l-awtorita` tal-Qorti tas-sitt porzjonijiet art li kienu ipotekati favur tieghu. Is-socjeta` JPM Brothers Ltd talbet is-sospensjoni tal-bejgh bis-subbasta u resqet din il-procedura ghar-revoka u thassir tal-mandat ta' qbid ta' immobbli. Hi ressqet tliet aggravji li kollha gew michuda mill-ewwel Qorti. Is-socjeta` JPM Brothers Ltd appellat mid-decizjoni u ressqet, ghal konsiderazzjoni ta' din il-Qorti, l-istess tliet aggravji li ressqet quddiem l-ewwel Qorti.

Trattat l-ewwel aggravju, din il-Qorti tqis li dan hu marbut ma' klawsola arbitrali li hemm fil-ftehim iffirmat bejn il-bank u Gemxija Crown Ltd. L-argument tas-socjeta` appellanti hu li la darba, skont dik il-klawsola, *"all disputes arising in*

connection with the present contract" kellhom jigu trattati minn arbitru, il-procedura li adotta l-bank hija rritwali.

Huwa minnu li l-kumpanija appellanti ghandha dritt tissolleva dawk l-eccezzjonijiet li jistghu jigu sollevati mid-debitur principali, ad eccezzjoni ta' dawk li huma ghal kollox personali ghal dak id-debitur, u dan kif jiddisponi l-Artikolu 1958 tal-Kodici Civili; ghalhekk, eccezzjoni ta' din ix-xorta tista' tigi sollevata mis-socjeta` appellanti avolja hi ma kinitx parti fuq il-ftehim minn fejn tirrizulta l-klawsola arbitrali, ghax din il-materja ma hijiex fondata fuq xi raguni li hija personali ghad-debitur (ara <u>Laurent</u>, Principji, Vol. XXVIII para 295). Jibqa l-fatt, pero`, li biex ikun hemm referenza ghall-arbitragg irid ikun hemm disputa li tehtieg tigi mistharrga. Hawnhekk, ma tistax tghid li tezisti din id-disputa, peress li l-ammont mitlub mhux kontestat (u l-bank qaghad attent jevita kontroversji billi, f'dan l-istadju ma jitlobx hlas ta' imghax), u ma hemmx kontestazzjoni fuq ic-certezza tat-talba. Li d-dejn li johrog minn kuntratt pubbliku hu cert, likwidu u dovut jidher car u li dan, fis-sistema Malti, jaghti lok ghal titolu ezekuttiv hu daqstant iehor ammess.

Is-socjeta` appellanti ghamlet referenza ghall-ktieb "Arbitration of Commercial Disputes (Ediz. 2005) ta' <u>Andrew Tweeddale & Keren Tweeddale</u>, li jirreferu ghall-gurisprudenza Ingliza fejn jinghad li *"an indisputable claim, a claim where there was no arguable defence, where for example a claim was admitted as due and payable, was still a dispute"* u wkoll li avvolja d-debitur ikun accetta t-talba ghall-hlas, *"the fact that these sums had not been paid meant that this was also a dispute, which should be referred to arbitration"*. Dak li jinghad mill-qrati Inglizi mhux bilfors hu applikabbli ghall-Malta. Fl-Ordinament Guridiku Malti, kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu, meta d-dejn huwa cert, likwidu u dovut huwa <u>titolu ezekuttiv</u> u mhux mehtieg li jigi kanonizzat b'xi procedura gudizzjarja; la l-kuntratt jiswa daqs "sentenza", ma fadalx kontroversja bejn il-partijiet. Kif qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **HSBC Bank Malta plc v. Saliba**, deciza fis-27 ta' Settembru 2012:

"Illi l-ligi tqis bhala titolu ezekuttiv, fost l-ohrajn, il-kuntratti rcevuti min-nutar pubbliku ta' Malta, jew minn ufficjal pubbliku iehor awtorizzat li jircevihom, meta l-kuntratt huwa dwar dejn cert, likwidu u li ghalaq, u li ma jikkonsistix f'ezekuzzjoni ta' fatt. Biex kuntratt jew titolu bhal dak ikollu effett ezekuttiv, il-ligi trid li jintbaghat att gudizzjarju lid-debitur b'sejha ghall-hlas u jkunu ghaddew minn tal-anqas jumejn min-notifika lid-debitur ta' dak l-att gudizzjarju. Minn dak il-hin 'l hemm, it-titolu jkun jista' jkun ezegwit bil-hrug tal-atti ezekuttivi mahsuba fil-ligi bla ma jehtieg proceduri ohrajn jew xi sentenza li tikkonferma li dak il-kuntratt sar ezegwibbli."
(Sottolinear ta' din il-Qorti)

Darba li ma hemmx htiega ta' konferma ta' dak li jirrizulta minn kuntratt pubbliku, res ezegwibbli bil-hrug ta' ittra ufficjali, ma hemmx proceduri xi jsiru, la quddiem il-Qorti u lanqas quddiem xi arbitru, u dak li jkun jonqos li jsir hija biss l-ezekuzzjoni u mhux rezoluzzjoni ta' xi disputa.

Kwindi, l-ewwel aggravju tas-socjeta` appellanti qed jigi michud ukoll minn din il-Qorti.

It-tieni ilment tas-socjeta` appellanti huwa marbut mal-argument illi la darba, skont hi, skadew tliet snin minn meta t-titolu ezekuttiv seta' jigi ezegwit, il-bank kreditur kellu l-ewwel jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Qorti – skont l-Artikolu 258 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili – biex jerga' jirrendi ezegwibbli t-titolu ezekuttiv. Din il-Qorti ma tistax taccetta din is-sottomissjoni, ghax darba li, skont il-ftehim, il-hlas kien ezegwibbli hames snin fuq il-kuntratt, cioe`, fit-30 ta' Awwissu 2010, it-terminu ta' tliet snin jibda jghaddi minn dakinhar u mhux qabel. It-terminu ta' tliet snin jibda jidekorri minn meta l-hlas ikun ezegwibbli skont it-terminu tal-kuntratt, f'dan il-kaz, hames snin wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, indipendentement mill-hrug tal-ittra ufficjali (ara **Galea Testaferrata noe v. Borg et**, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Marzu 1993); sal-lum dan it-terminu ghadu ma ghaddiex.

Huwa veru li, skont il-ftehim ukoll, il-bank seta' pproceda biex itellef lid-debitur mill-beneficcju tat-terminu lilu

koncess fuq il-ftehim, u dan peress li d-debitur naqas milli josserva xi kundizzjonijiet tal-ftehim, pero`, din id-dekadenza ma hijiex awtomatika peress li ma kienx hemm stipulat kundizzjoni rezoluttiva espressa, u kwindi kien jehtieg l-intervent tal-bank u ta' dawn il-qrati biex dik id-dekadenza tidhol fis-sehh. Dan ma sarx, u allura l-kuntratt baqa' ma jistax jigi ezegwit qabel ma jiskadu l-hames snin koncessi lid-debitur. Dan iz-zmien, kif inghad, ghalaq f'Awwissu tal-2010, u allura sal-lum it-terminu ta' tliet snin ghadu ma ghaddiex, u l-bank kreditur seta' jipprocedi bl-ezekuzzjoni tal-kuntratt minghajr htiega ta' awtorizzazzjoni tal-qrati.

Dan it-tieni aggravju qieghed, ghalhekk, jigi michud ukoll minn din il-Qorti.

Fl-ahhar nett, is-socjeta` appellanti ressqet aggravju marbut mal-allegazzjoni li l-mandat ta' qbid li pprezenta l-bank hu nieqes minn partikolarijiet essenzjali.  Hu veru, kif anke innotat l-ewwel Qorti, li jezistu xi nuqqasijiet f'dan il-mandat, pero`, din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li n-nuqqasijiet riskontrati jistghu jigu rimedjati u ma joholqux pregudizzju la lis-socjeta` appellanti u lanqas lit-terzi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Busuttil et v. Baldacchino** deciza fit-28 ta' Jannar 1998:

"Hu pacifiku fid-dottrina li n-nullitajiet procedurali ghandhom jirrizultaw espressament mil-ligi. Il-ligi kif issa emendata tipprovdi illi l-eccezzjoni ta' nullita` tal-atti gudizzjarji tista' tinghata biss jekk in-nullita` hija dikjarata mil-ligi espressament; jekk l-att jinhareg minn Qorti mhux kompetenti; jew jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi; ukoll jekk mhux taht piena ta' nullita`, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun gabet lill-parti li titlob in-nullita`, pregudizzju <u>illi ma jistax jissewwa xort'ohra</u> hlief billi jigi annullat; jew jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarita` essenzjali espressament mehtiega mil-ligi (Artikolu 789 tal-Kap. 12). Eccezzjoni li ma tkunx tista' tinghata jekk dan in-nuqqas, jew vjolazzjoni, ikun jista' jissewwa taht xi disposizzjoni ohra tal-ligi. Provvedimenti dawn li juru l-intenzjoni tal-legislatur li mhux biss jillimita l-kazijiet ta' nullita` ghall-minimu assolutament mehtieg,

imma wkoll li anke fejn tali nullita` hi imposta, tinghata l-opportunita` li tigi evitata fejn il-ligi stess tipprovdi rimedju."

F'dan il-kaz, ir-rimedju li obbliga ruhu li jforni l-bank u li gie accettat mill-ewwel Qorti huwa wiehed permess u effikaci, u ma hemmx htiega li l-atti jigu annullati la darba ma gie arrekat ebda pregudizzju serju lid-debitur.

Kwindi, anke dan it-tielet aggravju qed jigi michud ukoll minn din il-Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` JPM Brothers Ltd billi tichad l-istess u tikkonferma d-decizjoni tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez kollha jithallsu mis-socjeta` JPM Brothers Ltd appellanti.

< Sentenza Finali >

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