MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-6 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 121/2014

Fl**-atti tal-bejgh bl-irkant numru 98/2013**

fl-ismijiet

Mc Ben's Limited

vs

Mario Grech u martu Stephanie Grech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Mario u Stephanie Grech tas-7 ta' Frar 2014 li talbu r-revoka tal-mandat ta' qbid ezekuttiv ta' hwejjeg immobbli 98/2013 u dan peress illi dan il-mandat hu msejjes fuq kuntratt pubbliku ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 11 ta' Ottubru 2004 bejn ir-rikorrenti bhala debituri u s-socjeta intimata bhala kreditrici. Ir-rikorrenti isostnu illi dan il-mandat ma setghax jintalab peress illi skond l-artikolu 258 tal-Kap. 12, billi ghaddew aktar minn tlett snin mindu t-titolu ezekuttiv seta' gie ezegwit, kellha tigi segwita l-ewwel il-procedura msemmija fl-istess artikolu cioe li l-ezekuzzjoni tista' ssir biss wara talba maghmula b'rikors quddiem il-Qorti kompetenti;

Ir-rikorrenti wkoll ikkontestaw il-komputazzjoni tal-imghaxijiet fil-mandat u illi ma ttehidx kont ta' hlas ta' €2,000;

Jinghad illi fil-verbal tas-26 ta' Frar 2014, is-socejta intimata qalet li hemm lok ghal korrezzjoni fil-mandat rigward l-imghax u l-hlas ta' €2,000;

Minghajr pregudizzju ghal dawn l-ahhar kwistjonijiet dwar imghax u hlas akkont li strettament huma mertu ta' korrezzjoni tal-mandat, il-kwistjoni principali f'dan ir-rikors hi t-talba ghar-revoka ghax il-procedura tal-artikolu 258 ma gietx segwita;

Is-socjeta intimata qed topponi ghall-argument imressaq mir-rikorrenti billi issostni illi l-artikolu 256(2) irendi kuntratt qua titolu ezekuttiv ai termini tal-artikolu 253(b) ezegwibbli biss wara jumejn min-nofitifa ta' ittra ufficjali ghal hlas. L-argument tas-socjeta intimata hi ili la darba l-ittra ufficjali saret u giet notifikata fit-30 ta' Awwissu 2013, ma giex fis-sehh il-provvediment tal-artikolu 258 tal-Kap. 12 billi ghadhom ma ghaddewx tlett snin mindu l-kuntratt seta' jigi ezegwit, cioe wara t-30 ta' Awwissu 2013.

Ikkunsidrat

Jibda biex jinghad illi l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu bejn il-partijiet esebit mill-atti tal-mandat jistabilixxi illi l-debituri kellhom ihallsu d-dejn fi zmien sena mid-data tal-kuntratt cioe mill-11 ta' Ottubru 2004. Jinghad ukoll li minn dakinhar il-quddiem jibda jiddekorri l-imghax u illi f'kaz li s-socjeta kreditrici tesigi l-hlas, kellha ssir ittra ufficjali b'terminu ta' hmistax-il jum biex id-debituri jirregolarizzaw ruhhom.

Il-Qorti fil-kawza **HSBC Malta plc vs Charmaine Saliba**, deciza fis-27 ta' Settembru 2012 per Imhallef J.R. Micallef intqal illi l-artikolu tal-ligi in kwistjoni cioe l-artikolu 258 tal-Kap. 12 jirregola l-kwistjoni fejn il-ligi taghti l-fakolta lil min ikollu titolu ezekuttiv li tghaddilu l-hajja li fih tista' ssir l-ezekuzzjoni tieghu li tali titolu jista' jigi ravvivat b'din il-procedura.

Billi l-kwistjoni f'dan il-kaz kif kien fil-kaz precitat jitratta ta' kuntratt pubbliku (ghalkemm fil-kawza l-ohra kien self) ighodd ghalih id-disposittiv tal-artikolu 258 paragrafu (c) li jistabillix t-terminu ta' tlett snin minn dakinhar li fih skond il-ligi il-kuntratt seta' jigi ezegwit. U dan hu l-qofol tal-kwistjoni quddiem din il-Qorti.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza fuq imsemmija:

> Illi l-liġi tqis bħala titolu eżekuttiv, fost l-oħrajn, il-kuntratti rċevuti min nutar pubbliku ta' Malta, jew minn uffiċjal pubbliku ieħor awtorizżat li jirċevihom, meta l-kuntratt huwa dwar dejn ċert, likwidu u li għalaq, u li ma jikkonsistix f'eżekuzzjoni ta' fatt (art. 253(b) tal-Kap. 12). Biex kuntratt jew titolu bħal dak ikollu effett eżekuttiv, il-liġi trid li jintbagħat att ġudizzjarju lid-debitur b'sejħa għall-ħlas u jkunu għaddew minn tal-anqas jumejn min-notifika lid-debitur ta' dak l-att ġudizzjarju (art. 256(2) tal-Kap. 12). Minn dak il-ħin 'l hemm, it-titolu jkun jista' jkun eżegwit bil-ħruġ tal-atti eżekutivi maħsuba fil-liġi bla ma jeħtieġ proċeduri oħrajn jew xi sentenza li tikkonferma li dak il-kuntratt sar eżegwibbli;
>
> Illi fejn, bħal fil-każ tal-lum, kuntratt ikun ħalaq id-dejn iżda ma jkunx iddetermina sa minn dak inhar meta d-dejn ikun dovut jew ikun stabilixxa ċirkostanza jew ċirkostanzi fejn il-bilanċ jista' jintalab minnufih qabel iż-żmien li jkun ingħata, l-att ġudizzjarju msemmi jservi biex jirrendi d-dejn bħala wieħed dovut, minbarra li jkun ikkonferma ċċertezza tiegħu u l-likwidazzjoni mitluba mil-liġi (**HSBC Bank Malta p.l.c. vs Small Properties Limited et**, PA 04/06/2012);

Fil-kaz li hawn quddiem il-Qorti pero l-kuntratt stabilixxa dilazjoni ta' terminu ghal pagament essendo l-hlas kellu jsir entro sena mill-kuntratt u haseb ghall-modalita tat-talba ghal hlas cioe fuq talba permezz ta' ittra ufficjali. Il-kuntratt ghalhekk jistabilixxi biss il-fakulta diskrezzjonali tal-kreditur ghal hlas lura lilha tas-somma msemmija fil-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu. Pero la darba l-kuntratt stabilixxa esplicitament li d-debitu hu wiehed cert, likwidu u dovut fil-mument li sar il-kuntratt pagabbli fi zmien sena bla dilazzjoni ulterjuri l-hlas kollu tieghu skond il-ligi seta' jintalab sena wara l-kuntratt. Ghalhekk ai termini tal-artikolu 258 il-hlas tad-debitu dikjarat cert, likwidu u dovut seta' jigi ezegwit immedjatament sena wara d-data tal-kuntratt u dan wara talba b'ittra ufficjali.

Din it-talba ghal hlas bil-miktub b'mod ufficjali, frott il-ftehim esplicitu bejn il-partijiet ma jirrendix it-titolu ezegwibbli b'daqshekk biss ghax din it-talba kull ma taghmel hu li tirrendi effikaci l-kundizzjoni imposta fuq il-kreditur biex tgharraf lid-debituri li trid tithallas lura d-debitu miftiehem bl-imghax kif miftiehem, u b'hekk taghti l-opportunita lid-debitur li jottemperaw ruhhom mat-talba. Jekk pero l-hlas ma jsirx il-kreditur jkun f'pozizzjoni li jirrendi t-titolu ezekuttiv tieghu, cioe l-kosituzzjoni tad-debitu skond l-artikolu 253 ezegwibbli skond ma jrid l-artikolu 256(2) cioe jumejn wara n-notifika ta' ittra ufficjali lid-debituri.

Ghalkemm il-kreditur ghandu poter diskrezzjonali dwar iz-zmien meta jitlob il-hlas lura tal-kreditu cioe l-enforzar tal-ftehim, l-artikolu 258 ma taghti ebda diskrezzjoni lil kreditur dwar l-enforzar izda jghid illi biex il-kreditur jezegwixxi l-ftehim (skond kif irid l-artikolu 253 u 256 tal-Kap. 12 kliem tal-Qorti) ma jridux ikunu ghaddew aktar minn tlett snin mindu l-kreditu <u>seta' jigi ezegwit</u>. Il-kreditu seta' gie ezegwit gheluq sena mid-data li fih sar il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu u d-diskrezzjoni moghtija lil kreditur biex jenforza l-kreditu baqghet miftuha ghal perjodu ta' tlett snin wara dik id-data. Gheluq dak iz-zmien, l-ezekuzzjoni hi sospiza sakemm il-kreditur jirraviva l-enforzabilita tat-titolu ezekuttiv tieghu.

Din hi l-interpretazzjoni li taghti l-Qorti ghal dawn il-provvedimenti tal-ligi. Altrimenti, b'ragunament differenti tinholoq anomalija u ingustizja bejn kuntratti u titoli ezekuttivi ohra komparati ma' sentenzi tal-Qorti fejn dawn tal-ahhar ma ghandhomx ir-rabta ta' ittra ufficjali ghal ezegwibilita izda jridu jigu enforzati entro ghaxar snin altrimenti trid issir il-procedura tal-artikolu 258 tal-Kap. 12 biex jerghu isiru ezegwibbli. Bl-argument tas-socjeta intimata, il-kreditur jista' jhalli hamsa u ghoxrin sena bla ma jitlob il-hlas lura dovut fuq kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu u b'semplici ittra ufficjali jkun skonfigja l-effetti tal-artikolu 258.

Dan mhux, fil-fehma tal-Qorti, dak li trid il-ligi, l iema interpetazzjoni giet moghtija fil-kawza **Galea Testaferrata noe vs Borg et**, (App 04/03/1993) fejn intqal hekk:

> Ghandu jigi osservat l-ewwelnett, illi t-tliet snin li jsemmi l-artikolu huwa terminu ta' dekadenza u mhux wiehed ta' preskrizzjoni, u dan ghaliex l-effikacja tat-titolu esekuttiv tispicca wara li jghaddu tliet snin u biex dak it-titolu jerga' jiehu effikacja, jista' jigi rinnovat biss bil-ministeru tal-Qorti wara citazzjoni - kien x'kien l-origini ta' dak it-titolu, inkluzi s-sentenzi ta' l-istess Qrati. Ghalhekk jidher li dan huwa principju ta' ordni pubbliku inkwantu l-ligi timponi kontroll gudizzjarju ghall-esekuzzjoni ta' dak li hija tirrikonoxxi bhala titoli li ghandhom il-qawwa li jesigu l-ghajnuna tal-forza gudizzjarja biex jipprevali d-dritt li gie kristallizat fit-titolu;
>
> It-tieni osservazzjoni hija, li l-frazi "seta' jigi esegwit" tirriferexxi ghat-titolu li seta' jigi esegwit; jigifieri meta t-titolu tal-kreditur jakkwista l-potenzjalita ta' esekuzzjoni. Minn dik il-gurnata ii dan l-akkwist isir - it-titolu huwa esegwibbli basta li dik l-esekuzzjoni ssir matul il-perijodu ta' dik il-potenzjalita - tliet snin. L-ittra ufficjali hija l-bidu ta' l-attwazzjoni ta' dik il-potenzjalita, hija l-ewwel pass fl-attwazzjoni tal-pontenzjalita esekuttiva tat-titolu. Huwa manifest illi it-titolu "seta' jigi esegwit" anki qabel ma l-kreditur kuntrattwali ma jiddecidi li

jesegwixxi jekk il-kuntratt jiddikjarah kreditur, u sa minn dik il-gurnata li huwa jkun hekk gie ddikjarat. L-interpretazzjoni li hemm fis-sentenza tirriduci t-terminu ta' tliet snin ghal terminu li fih ghandha tintbaghat l-ittra ufficjali, fil-kaz ta' l-esekuzzjoni ta ' xi titolu li m'huwiex gej minn sentenza jew digriet, u l-esekuzzjoni attwali wara dik l-ittra ufficjali tigi li ssir wara li jghaddu t-tliet snin minn mindu l-kreditur seta' jesegwixxi imma ma esegwiex - u b'hekk il-kreditur ikun l-arbitru ta' principju ta' ordni pubbliku - it-terminu - u dan m'huwiex koncepibbli. Interpretazzjoni simili mhux possibbli li tigi kkonkordata mat-terminu ta' tliet snin akkordat lit-titoli esekuttivi per eccellenza - is-sentenzi u d-digriet ta' dawn il-Qrati - li l-esekuzzjoni taghhom ma jitolbux il-htiega ta' zewg atti ghall-esekuzzjoni - l-interpellazzjoni u l-mandat imma l-mandat ma' l-ewwel. L-interpellazzjoni ghalhekk mhix hlief parti mir-ritwalita ta' l-esekuzzjoni ta' certi titoli u mhux it-titolu nnifsu li min jippossedih jista' jghaddi biex jesegwih fil-perijodu determinat mil-ligi;

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tilqa' r-rikors ta' Mario u Stephanie Grech, tirrevoka ghal kollox il-mandat ta' qbid ta' hwejjeg immobbli numru 98/2013. Spejjez ghas-socjeta intimata.

< Sentenza Finali >

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