QORTI CIVILI

PRIM’ AWLA

ONOR. MHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ Nhar il-Hamis 16 ta’ Gunju 2016

Kawza Numru : 23

Rikors Numru : 443/2013 JPG

Ronald Cordina (lD 85376M)

vs

Lombard Bank Malta plc (C1607) u Anthony Abela (lD 274354M) u martu Nadine Abela (lD 317660M) u Venues Company Limited (C27160) ghal kull interess li jista' jkollhom

Rat ir-rikors ta’ Ronald Cordina tad-9 ta’ Mejju 2013 illi jaqra hekk :

“Illi Venues Company Limited kellha bhala propjeta taghha il-fond bin-numru mija u sittin (160) bl-isem ta' "Villa Madama" bil-gnien anness, fi Triq Birbal, Hal Balzan, b'entratura ulterjuri minn Triq ldmejda, liema fond gie liberat favur Lombard Bank Malta plc nhar it-22 ta' Mejju 2012 permezz tal-bejgh taht l-awtorita' tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-atti tas-subasta bin-numru 35/11;

Illi l-attur Ronald Cordina huwa kreditur ta' Anthony u Nadine konjugi Abela, liema kreditu huwa munit b'ipoteka specjali registrata fir-registru pubbliku bin-numru progressiv 18248/08, liema ipoteka giet registrata ai termini tal-kuntratt tat-30 ta' Mejju 2008 in atti tan-Nutar Dr. Patrick Critien, permezz ta' liema kuntratt s-socjeta' Venues Company Limited ikkostitwiet ruhha garanti solidali flimkien mal-konjugi Anthony u Nadine Abela;

Illi nhar it-12 ta' Novmebru 2012 l-esponenti ntavola protest ai termini tal-Artikolu 2072 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, b' risposta ghall-liema protest is-socjeta' Lombard Bank Malta plc intavolat kontro-protest nhar it-12 ta' Dicembru 2012 li permezz tieghu irrespingiet it-talba ta' l-esponenti bhala infondata;

Illi ghal dawn ir-ragunijiet is-socjeta' intimata Lombard Bank Malta plc hija terz pussessur tal-propjeta' immobiljari li sservi bhala garazija ghall-hlas tal-kreditu dovut mill-debituri principali Anthony u Nadine konjugi Abela u mis-socjeta' garanti Venues Company Limited u bis-sahha ta'l-ipoteka bin-numru 18248/08 li tolqot il-fond bl-isem ta' Villa Madam aktar il-fuq deskritt;

Illi peress illi kemm id-debituri u kif ukoll il-garanti naqsu milli jhallsu d-dejn dovut lir-rikorrenti u peress ukoll illi s-socjeta' protestata Lombard Bank Malta plc naqset milli thallas !-istess dejn u titlaq il-fond liberat favur taghha, l-esponenti kien kostrett li jintavola l-proceduri odjerni sabiex jikkawtela l-interessi u d-drittijiet tieghu, u dan ai termini tal-Artikolu 356(4) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-esponenti kien gie kanonizzat kreditur tal-konjugi Anthony u Nadine Abela u Venues Company Limited permezz ta' sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti tal-1 ta' April 2011 bin-numru 414/2010 GCD fl-ismijiet Ronald Cordina v. Abela Anthony et.

Jghidu ghalhekk l-intimati jew min minnhom ghaliex din il-Qorti m'ghandiex :

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi in segwitu ghall-protest gudizzjarju tat-12 ta' Novembru 2012 intavolat ai termini tal-Artikolu 2072 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta d-debituri Anthony u Nadine konjugi Abela bhala debituri principali u s-socjeta' debitrici Venues Company Limited bhala garanti solidali naqqsu milli*

jhallsu d-dejn dovut lill-attur Ronald Cordina u illi s-socjeta' intimata Lombard Bank Malta plc fil-kwalita' taghha ta' terz pussessur naqset milli thallas l-istess dejn jew titlaq il-fond;

2. *Tiddikjara illi l-intimati Anthony u Nadine konjugi Abela u Venues Company Limited huma debituri ta' Ronald Cordina ai termini tas-sentenza fl-ismijiet Ronald Cordina v. Abela Anthony et. tal-1 ta' April 2011 bin-numru 414/2010 GCD;*

3. *Tordna in segwitu ai termini tal-Artikolu 356(4) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta il-bejgh tal-fond bin-numru mija u sittin (160) bl-isem ta' "Villa Madama" bil-gnien anness, fi Triq Birbal, Hal Balzan, b'entratura ulterjuri minn Triq Idmejda kif soggett ghall-ipoteki iskritti fir-registru pubbliku bin-numru 17823/2000, 6653/2002, 6654/2002, 5933/2003, 5934/2008,, 14663/2008, 18248/2008 altrimenti liberu u frank.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-Lombard Bank Malta (C1607) tat-12 ta' Gunju 2013 (a fol. 12 et seq) li taqra hekk:

1. *"Illi preliminarjament in nullita tal procedura odjerna stanti li l-attur bhala kreditur esekutant kellu kull opportunita li jaghmel l-offerti tieghu fis subbasta bin numru 35/11 fid data meta l-fond gie liberat favur il bank esponenti fit-22 ta Mejju 2012 u dan kif ser jigi ppruvat waqt it trattazzjoni tal kawza u ghalhekk din il procedura odjerna mhi xejn hlief attentat da parti tieghu li jtawwal il process u jzid l-ispejjez gudizzjarji bla bzonn;*

2. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas suespost, l-intempestivita tal azzjoni odjerna stanti li l-att ta liberazzjoni tal-proprjeta bl-isem "Villa Madama" li ggib in numru mila u sittin (100) bil gnien anness, fi Triq il-Birbal, Hal Balzan b'entratura ulterjuri minn Triq Idmejda, ghadha ma gietx insinwata favur il Bank eccipjenti fir Registru Pubbliku u dan ghal ragunijiet li ser jigu ppruvati waqt it trattazzjoni tal kawza;*

3. *Illi wkoll subordinatament u minghajr pregudizzju ghas suespost, il-Bank esponenti ghadu ma jistax jitqies bhala terz pussessur ai fini tal artikolu 2072 tal Kap XVI tal Ligijiet ta Malta, u dan minhabba l-fatt imsemmi fl-eccezzjoni surreferita, u kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal kawza;*

4. *Illi fi kwalunkwe kaz, kif ser jigi ppruvat waqt it trattazzjoni tal kawza, il kreditu tal-Bank esponenti jippregradwa dak tal attur stanti li dan jinsab munit b'ipoteka specjali u privilegg specjali registrati bin-numru Vol I 17823/2000; Vol I 6553/2002, Vol I 655412002; Vol I 5933/2003; Vol I 5934/2003 u Vol I 14663/2008;*

5. *Illi ghalhekk it talbiet tal-attur huma infondati kemm fil fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra tieghu. L-attur hu minn issa ingunt ghas subizzjoni tieghu;*

Salvi eccezzjonijet ohra jekk ikun hemm bzonn, u b'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ta danni li qieghed isofri u li ghad jista jsofri l-Bank eccipjenti fil futur a kawza tal azzjoni odjerna imressqa mill-attur."

Rat illi minkejja illi l-konjugi Anthony u Nadine Abela u Venues Company Limited gew debitament notifikati ghal kwalunkwe interess li jista' jkollhom, huma naqqsu li jipprezentaw risposta guramentata u naqqsu li jidhru;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Ronald Cordina tat-23 ta’ Novembru 2015 (a fol. 63 et seq.);

Rat ir-risposta ta’ Lombard Bank Malta plc (C1607) tal-24 ta’ Frar 2016 (a fol. 76 et seq.);

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat;

Din il-kawza hija actio ipotekarja u l-fatti saljenti huma s-segwenti:

Ir-rikorrenti huwa kreditur tal-intimati Anthony u Nadine Abela f'somma li tizboq il-€329,000, liema kreditur kien gie stabbilit permezz ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fl-att tan-Nutar Patrick Critien datat 30 ta' Mejju 2008. Ronald Cordina kien intavola procedura ghall-bejgh in subbasta tal-proprjeta bl-indirizz 160, Villa Madama, Triq Birbal, Hal Balzan li kienet giet liberata favur is-socjeta ntimata. Pero din il-liberazzjoni kienet giet iddikjarata nulla permezz tas-sentenza fl-ismijiet Anthony Abela et vs Ronald Cordina et peress illi t-titolu esegwit mir-rikorrent, ma kienx ghadu esegwibbli. Ghalhekk huwa intavola proceduri biex jigi kanonizzat il-kreditu tieghu, liema kawza giet deciza fl-1 ta' April 2011 b'ezitu favorevoli ghar-rikorrenti. Sussegwentement is-socjeta ntimata ntavolat hija stess proceduri ghal bejgh in subasta, bin-numru 35/11, tal-istess proprjeta, u din il-proprjeta regghat giet liberata favur is-socjeta ntimata li ghamlet offerta animo compensandi fis-somma ta' €990,000. Ghalhekk, ir-rikorrenti intavola kontra s-socjeta ntimata protest gudizzjarju fit-12 ta' Novembru 2012 ai termini tal-Artikolu 2072 tal-Kodici Civili u imbaghad intavola din l-azzjoni. Fuq dawn il-fatti m'hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet.

Ikkonsidrat;

Fatt li dwaru tezisti kontestazzjoni bejn il-partijiet, u li huwa centrali ghall-ewwel eccezzjoni tas-socjeta ntimata, huwa dak relatat mal-presenza o meno tar-rikorrent fil-proceduri ta' subbasta bin-numru 35/11. Ir-rikorrenti jishaq illi huwa ma kienx prezenti ghal din is-subbasta, filwaqt illi s-socjeta ntimata tghid illi filfatt huwa kien prezenti u akkompanjat mid-difensur legali tieghu.

Fuq dan il-punt, ir-rikorrenti ma jressaq l-ebda provi, tant illi lanqas biss jitratta dan il-punt fl-affidavit tieghu, u dan minkejja illi l-affidavit gie prezentat **wara** li r-rikorrenti kien a konoxxenza illi s-socjeta ntimata ressqet eccezzjoni ta' nullita tal-azzjoni **proprju a bazi tal-presenza tieghu waqt is-subbasta** bin-numru 35/11. Pero, in kontro-ezami jixhed illi huwa ma kienx prezenti ghas-subbasta.

Minn naha tas-socjeta ntimata, hija ressqet bhala xhud lil **Dr. Paul Debono** li xehed b'mod koerenti u konsisteni u insista illi r-rikorrenti kien prezenti ghas-subbasta bin-numru 35/11. Filfatt hu jghid waqt il-kontro-ezami tieghu “*...**bil-gurament qieghed hawn hekk u jien niftakar li lil Ronald Cordina rajtu waqt l-atti tas-subbasta. Lilek** [b'referenza ghall-avukat tar-rikorrent] **rajtek zgur**...*” Meta gie mistoqsi mill-Qorti jekk ir-rikorrenti kienx prezenti ghal ewwel subbasta jew ghat-tieni subbasta huwa b'mod car wiegeb “***Fit-tnejn li huma, ghax kont prezenti jien hux. Issa hemm ritratt li jmerini mod iehor, jien perswaz li kien hemm. Qieghed taht gurament, bir-responsabbilta kollha. Jien perswaz li kien prezenti****....**U inti*** [b'referenza ghall-avukat tar-rikorrenti] ***mieghu. Assistit minnek.***”

Is-socjeta ntimata produciet ukoll lil **Anthony Bezzina** li kien prezenti flimkien ma' Dr. Paul Debono waqt is-subbasta bin-numru 35/11. Rigward il-presenza tar-rikorrent waqt din is-subbasta huwa jixhed “***Jien ovvjament il-partijiet ma kontx nafhom pero li niftakar li Dr. Deboni kien lili qalli “dawn huma l-partijiet l-ohrajn interessati fil-proprjeta..***.” Mistoqsi jekk jaghrafx lir-rikorrent wiegeb illi le, pero jiftakar ic-cirkostanza u dan ghaliex meta saret l-offerta innotaw illi l-parti l-ohra m'ghamlitx offerta u huwa ra daqsxejn stramba, tant illi staqsa lill-Avukat Debono jekk kinietx haga normali li dawk li ghandhom interess ma jaghmlux offerta.

Fic-cirkostanza, il-Qorti hija moralment konvinta illi r-rikorrent kien prezenti ghas-subbasta bin-numru 35/11 stante ix-xhieda skjetta u konsistenti tax-xhieda prodotti mill-

bank intimat. Ir-rikorrent ma ressaq l-ebda korroborazzjoni ghax-xhieda tieghu, u l-Qorti tqis illi huwa wkoll kemmxejn stramb li r-rikorrent ghazel li ma jsemmi xejn rigward in-nuqqas ta' prezenza tieghu waqt is-subbasta fl-affidavit tieghu, meta kien jaf bl-eccezzjoni ta' nullita' sollevata mill-bank intimat proprju fuq il-prezenza tieghu (tar-rikorrenti) fis-subbasta. Il-Qorti taghraf ukoll illi r-rikorrenti naqas illi jipproduci bhala xhud lill-avukat difensur tieghu. Ghalhekk il-Qorti tqis illi huwa aktar verosimili illi r-rikorrenti kien prezenti ghal-proceduri tas-subbasta bin-numru 35/11.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Grech vs John Leone Ganado et** deciza fit-23 ta' Frar 2001, il-Qorti tal-Appell irriteniet illi:

> *Hu korrett il-principju li, bhala regola, hu permess ghal kull kreditur ipotekarju li jitlob il-bejgh gjudizzjarju ta' fond ipotekat kif hi wkoll regola tad-dritt illi l-bejgh fis-subbasta ma jaghtix lill-kompratur drittijiet ta' proprjeta' anqas vulnerabbli minn dawk mahluqa f'bejgh f'kuntratt bejn possessur u iehor. Hu minnu wkoll illi s-subbasta wehidha ma kienitx bizzejjed biex definittivament tipprova illi kien ingieb l-ahjar prezz possibbli ghal-oggett mibjugh u kien ghalhekk illi l-ligi tikkontempla l-possibbilita' li tigi ezercitata subbasta sperimentali anke wara li l-immobbli jkun gie liberat bil-process gjudizzjarju favur haddiehor. Dan ifisser illi fl-artikolu 2072 tal-Kodici Civili li jipprovdi li l-kreditur ghandu d-dritt li jitlob il-bejgh b'subbasta kontra t-terza persuna fil-pussess, ma kienx jeskludi l-possibbilita' li din it-terza persuna tkun effettivament qed tipposjedi l-fond b'titolu li akkwistat tramite liberazzjoni fi procedura ta' subbasta. Dan ghaliex il-bejgh gjudizzjarju ma jestingwixxi d-dritt ta' l-ipoteka kompetenti lill-kreditur ipoketarju fuq l-immobbli mibjugh. Dan proprju ghaliex "il-kredituri li ghandhom privilegg jew ipoteka inskritti, jzommu fuq l-immobbli suggett ghall-privilegg jew ghall-ipoteka l-jedd taghhom li jigu gradwati u mhallsin skond l-ordni tal-kreditu jew ta' l-iskrizzjoni taghhom, ikunu ghand min ikunu ghaddew dawn il-beni." (artikolu 2069 tal-Kap 16).*
>
> *Il-ligi tiggarantixxi dan id-dritt ta' kreditu li jibqa' jsegwi l-proprjeta' ipotekata favur tieghu u takkordalu l-protezzjoni tal-gradwazzjoni tal-*

> *jedd tieghu. Dan naturalment sakemm ikun gie ezawrit il-process biex jigi stabbilit il-valur veru li l-mobbli kellu jirrejalizza biex jigi assigurat li rikavat ikun gie mhallas skond l-ordni tal-krediti jew tal-iskrizzjoni taghhom. Ezawrit dak il-process, kien fl-interess tal-partijiet kollha interessati, mhux lanqas tal-istess kredituri, li l-vendita gjudizzjarja tigi finalment konkluza u l-fond definittivament liberat lil min ikun offra u hallas il-prezz gust tal-immobbli.* ***Ir-"ratio legis" tal-azzjoni ta' subbasta ipoketarja sperimentali hu allura dak biss li jassigura li kull kreditur ipoketarju jkollu l-opportunita' illi jippartecipa fil-process ta' dan il-bejgh gjudizzjarju b'mod li jkun jista' jivverifika mhux biss il-korrettezza ta' tali proceduri imma wkoll li fihom ikun sar dak kollu li seta' jsir biex il-fond jigi rejalizzat bl-ahjar prezz, inkluza l-opportunita' lilu nnifsu li joffri prezz ghas-sodisfazzjon tal-kreditu tieghu."***(Enfasi ta' din il-Qorti)

Wiehed mill-punti ta' kontestazzjoni fil-kawza de quo jiccentra fil-fatt fuq l-interpretazzjoni gusta tat-terminu 'partecipazzjoni'. Skont is-socjeta ntimata **dan it-terminu ghandu jigi interpretat bhala li jinkludi anke l-mera prezenza tal-kreditur,** tant illi ressqu eccezzjoni preliminari ta' nullita minhabba l-allegata presenza tar-rikorrent waqt is-subbasta. Minn naha l-ohra, ir-rikorrenti jargumenta illi l-mera presenza waqt is-subbasta m'hijiex bizzejjed sabiex tipprekludi lill-kreditur mill-possibilita illi jistitwixxi actio ipotekarja, ghaliex **dak li l-ligi tirrkjedi hija partecipazzjoni attiva fis-sens illi l-kreditur necessarjament kellu jitfa' l-offerta waqt is-subbasta.**

Fis-sentenza appena citata, l-Qorti tal-Appell kienet citat lil **Cremona** illi rrileva fil-ktieb **Rakkolta della Giurisprudenza sul Codice di Procedura Civile, Vol Primo**, a pg. 637 illi:

> "*La vendita giudiziale non estingue il diritto d'ipoteca competente sull'immobile venduto al creditore, il quale non provoco' la subasta e non fu intimato degli atti della stessa, Nel Diritto Romano* ***la remissione dell'ipoteca nelle vendite giudiziali, ritenevasi seguita ove i creditori presenti alla vendita, dopo esserne intimati, non vi si fossero opposti****.*" [enfazi ta' din il-Qorti]

Fid-dawl ta' dan l-istess Qorti tal-Appell kienet tal-opinjoni illi:

> "*...jekk il-kredituri prezenti ghas-subbasta jitqiesu li ezawrew id-dritt taghhom li jagixxu bis-sahha tal-ipoteka billi sempliciment ma jopponux ghall-proceduri,* ***multo magis*** *kellu hekk jigri fil-kaz fejn mhux biss ikunu prezenti imma jkunu attivament ippartecipaw fil-proceduri tal-bejgh billi tefghu l-offerta taghhom u anke kontestaw il-liberazzjoni favur terzi billi jkissru il-kwindena.*" [Enfazi ta' din il-Qorti]

Il-Qorti ghalhekk taqbel mat-tezi tal-bank intimat illi t-terminu "**partecipazzjoni"** jinkludi wkoll il-mera presenza. Filfatt, kif jidher mis-sentenza **Grech vs Leone Ganado** citata aktar il-fuq, wiehed mill-ghanijiet tal-actio ipotekarja huwa sabiex jaghti lill-kreditur li jkun qed iressaq l-azzjoni, l-opportunita li hu stess joffri prezz ghas-sodisfazzjoni tal-kreditu tieghu. Din l-opportunita filfatt diga inghatat lir-rikorrenti, meta kien prezenti ghas-subbasta li permezz taghha l-fond ipotekat gie akkwistat mill-bank intimat. Ir-rikorrenti Cordina jiggustifika n-nuqqas tieghu li jaghmel offerta billi jghid li huwa ma kellux flus biex jitfa' l-offerta tieghu; pero dan ma jfissirx illi huwa ma kellux l-opportunita objettiva li jaghmel tali offerta. Il-ligi u l-gurisprudenza ma jidhrux li jaghmlu xi eccezzjoni bbazata fuq in-nuqqas ta' mezzi tal-kreditur li jaghmel offerta, izda jirrikjedu biss illi huwa jkun inghata opportunita li jaghmel offerta, u li **b'xi mod** ikun gie involut fis-subbasta originali.

Pero l-Qorti taqbel mal-argument tar-rikorrenti illi dan il-fatt iffiser biss illi huwa ddekada mid-dritt illi jressaq din l-azzjoni, u mhux li l-azzjoni innfisha hija nulla. Ghaldaqstant din, il-Qorti tqis illi gialadarba r-rikorrent iddekada mid-dritt illi jressaq din l-azzjoni, huwa m'ghandux l-interess guridiku rikjest sabiex ikun jista' jipproponi din l-azzjoni, u dan in-nuqqas huwa fatali ghal-azzjoni tar-rikorrenti. Peress illi l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' interess guridiku hija eccezzjoni li tista' titqajjem *ex officio* mill-Qorti, il-Qorti m'ghandha l-ebda ghazla ohra hlief li tichad it-talbiet tar-rikorrent minhabba n-nuqqas ta' interess guridiku tieghu.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-bank intimat, tiddikjara illi r-rikorrent m'ghandux l-interess guridiku rikjest sabiex jipproponi

din l-azzjoni u konsegwentement tichad it-talbiet kollha tieghu, u tastieni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-bank intimat.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez jibqu' bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur