QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 29 ta' Mejju, 2019

Numru 22

Rikors Guramentat Nru. 894/2016

S.N. Properties Limited

vs

Bank of Valletta plc
Christopher Gatt u
b'digriet tas-16 ta' April 2018
Dr Martin Fenech u PL Luisa Tufigno
gew nominati bhala kuraturi deputati biex
jirraprezentaw lil assenti Christopher Gatt u
b'digriet tat-22 ta' Mejju 2018
l-istess kuraturi gew estromessi u
b'digriet tat-23 ta' Ottubru 2018
Dr Graziella Tanti u PL Marie Claire Bartolo
gew nominati bhala kuraturi deputati biex
jipprezentaw lil assenti Christopher Gatt
Cheryl Gatt u
Kevin Falzon ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tas-6 ta' Ottubru, 2016 li jghid hekk:

1. Illi s-socjet' rikorrenti nhar l-20 ta' Awwissu 2002 dahlet f'konvenju mal-Intimati Christopher u Cheryl Gatt fejn ir-rikorrenti kienet obbligat ruhha li titrasferixxi l-proprjeta taghha bl-isem ta' 'Roxanne' fi Triq il-Gladjoli, Madliena lill-konjugi Gatt, u l-Intimati Christopher u Cheryl Gatt obbligaw ruhhom illi jitrasferixxu l-proprjeta taghhom bin-numru 39 u 41 fi Triq Antonio Pace, Mellieha lir-rikorrenti (vide kopja tal-ftehim anness u mmarkat Dok. SN1).

2. Illi s-socjeta rikorrenti aderiet mal-konvenju u ttrasferiet il-proprjeta bl-isem ta' 'Roxanne' fi Triq il-Gladjoli, Madliena lill-Intimati Gatt permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 17 ta' Marzu 2004 (Dok. SN2) fejn dakinhar stess giet kostitwita ipoteka specjali fuq l-istess proprjeta permezz ta' att pubbliku iehor fl-Atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 17 ta' Marzu 2004 (Dok. SN3) in kawtela tad-drittijiet tar-rikorrenti fl-ammont ta' mitt elf lira Maltin sakemm l-Intimati Gatt jittrasferixxu l-proprjeta taghhom tal-Mellieha lir-Rikorrenti (vide Ipoteka Specjali Dok. SN4). Ghalhekk il-proprjeta trasferita mir-rikorrenti kienet diga kolpita b'ipoteka specjali favur ir-rikorrenti fil-mument li din giet trasferita lill-Intimati Gatt.

3. Illi l-Intimati Gatt ma resqux ghall-iffirmar tal-att finali u ghalhekk naqsu milli jittrasferixxu l-proprjeta taghhom tal-Mellieha lir-rikorrenti u kien ghalhekk illi r-rikorrenti ressqet kawza fejn talbet illi l-konjugi Gatt jigu ordnati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali li dwaru kien gie ffirmat il-konvenju imsemmi u fin-nuqqas jigu ddikjarati responsabbli ghad-danni versu r-rikorrenti u ordnati jhallsu d-danni likwidati.

4. Illi din il-kawza (Cit. Nru 911/2004/GCD) giet deciza nhar it-23 ta' Jannar 2009 fejn it-talbiet attrici sabiex il-Qorti tordna t-trasferiment tal-proprjeta fil-Mellieha gew milqugha (b'riserva dwar it-talbiet rigwardanti d-danni f'kaz li t-trasferiment ma jkunx jista' jsir) vide sentenza mmarkata Dok. 'SN5'.

5. Illi sussegwentement, il-proprjeta fil-Mellieha mertu tal-kawza sucitata ma setghetx tinbiegh ghaliex ma kinetx fl-istat li fiha kella tigi mibjugha skont il-konvenju (u eventwalment il-fond inbiegh b'irkant taht l-awtorita tal-Qorti) u ghalhekk ir-rikorrenti talbet lill-din il-Qorti sabiex tiddeciedi t-talbiet dwar id-danni (vide sentenza ft-atti tal-kawza 911/2004/AE datata 24 ta' Gunju 2013 -Dok 'SN6').

6. Illi ghalhekk l-Intimati Gatt huma llum -il gumata debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' mitejn u tnejn u tletin elf disa' mija u sebgha u tie tin ewro (Eur232,937) oltre l-imghax dekoribbli mit-23 ta' Marzu 2009 u l-ispejjez legali skont l-ahhar sentenza.

7. Illi dan id-debitu huwa ghalhekk munit b'ipoteka specjali fuq il-proprjeta bl-isem ta' 'Roxanne' fi Triq il-Gladjoli, Madliena liema ipoteka giet irregistrata nhar l-ewwel ta' April 2004 (Numru Progressiv 5943).

8. Illi permezz ta' subbasta numru 70/06 fl-ismijiet "Kevin Falzon v Dr Martin Fenech" fejn kien qed jintalab il-bejgh b'subbasta taz-zewg proprjetajiet, u cioe dik tal-Mellieha u dik tal-Madliena minn kredituri ohra tal-konjugi Gatt, il-Bank Intimat akkwista l-proprjeta numru 39 u 41 fi Triq Antonio Pace, Mellieha stante li fuq din il-proprjeta in partikolari l-istess Bank kien iskriva ipoteka u privilegg specjali li giet registrata fit-18 ta' Settembru 2002 (Dok. SN7).

9. Illi minn dan il-bejgh il-Bank Intimat ma ssodisfax il-kreditu tieghu kollu fil-konfront tal-Intimati Gatt u ghalhekk talab illi titkompla s-subbasta fir-rigward tal-proprjeta tal-Madliena, u cioe dik li fir-rigward taghha hija r-rikorrenti li ghandha ipoteka specjali iskritta kontemporanjament mat-trasferiment fis-sena 2004 u li ghalhekk tippregradwa lill-bank Intimat stante li l-ipoteka specjali tieghu iskritta fl-2002 kienet tirrigwardja l-proprjeta l-ohra tal-Mellieha li nbieghet b'subbasta.

10. Illi ghal dawn ir-ragunijiet, ir-rikorrenti permezz ta' rikors imressaq nhar il 11 ta' Ottubru 2013 fl-atti tas-subbasta surriferita, talbet illi toffri bhala oblatur animo compensandi ghall-proprjeta tal-Madliena, liema talba giet opposta inter alia mill-Bank Intimat stante illi skont il-Bank Intimat huwa jippregradwa lir-rikorrenti.

11. Illi nonostante li r-rikorrenti ressqet replika fejn spjegat illi fir-rigward tal-proprjeta tal-Madliena hija r-rikorrenti li tippregradwa lill-kwalunkwe debitur iehor tal-Intimati Gatt (peress illi l-Ipoteka Specjali iskritta fl-2002 mill-BOV kienet tirrigwardja proprjeta illi nbieghet b'subbasta), din il-Qorti diversament presjeduta cahdet it-talba tar-rikorrenti permezz ta' digriet datat 14 ta' Settembru 2016 ghar-ragunijiet elenkati mill-Bank Intimat fir-risposta tieghu (vide digriet - Dok. SN8').

12. Illi dan id-digriet inghata nonostante l-fatt illi hija l-Ipoteka Specjali a favur tar-rikorrenti li tippregradwa dik tal-Bank Intimat.

13. Illi ghalhekk minhabba s-suespost, is-socjeta rikorrenti, in kawtela tal-kreditu taghha ma kellhiex triq ohra hlief illi tressaq din il-kawza.

Ghaldaqstant ir-Rikorrenti umilment titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull provvediment iehor li joghgobha taghti fic-cirkostanzi;

1. Preliminarjament tordna s-sospensjoni tas-subbasta numru 70/06 fl-ismijiet "Kevin Falzon v Dr Martin Fenech" pendenti l-ezitu finali u definittiv tal-proceduri odjerni.

2. Tiddikjara illi s-socjeta rikorrenti tippregradwa lill-Intimati partikolarment lill-Bank of Valletta plc fil-konfront tal-proprjeta bl-indirizz 'Roxanne' fi Triq il-Gladjoli, Madliena u dana ai termini tal-ipoteka specjali bin-numru progressiv 5943.

3. Tirrevoka contrario imperio d-digriet digriet datat 14 ta' Settembru moghti fl-atti tas-subbasta numru 70/06 fl-ismijiet "Kevin Falzon v Dr Martin Fenech".

4. Tammetti lis-socjeta rikorrenti sabiex tkun oblatur animo compensandi fis-subbasta numru 70/06 fl-ismijiet "Kevin Falzon v Dr Martin Fenech".

Rat ir-risposta guramentata tal-Bank of Valletta plc li tghid hekk:

1. Illi, it-talbiet attrici huma kollha guridikament u fattwalment infondati, stante illi huma ibbazati fuq premessa legali zbaljata u cioe, illi il-kreditu tas-socjeta attrici jippregradwa dak tas-socjeta esponenti, meta huwa car u manifest, illi bl-Iskrizzjoni Ipotekarja I 13968/2002, tinkludi Ipoteka Generali u din l-Ipoteka Generali tippregradwa skont id-data ta' registrazzjoni fit-18 ta' Novembru 2002 u tkopri il-proprjeta kollha tad-debituri u mhux biss dik tal-Mellieha kif imsemmi fir-Rikors Guramentat.

2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mill-atti ghandu jirrizulta illi il-premess gja ingieb a konjizzjoni tas-socjeta attrici, li pero' ippersistiet illi tipprocedi b'din il-kawza u ghalhekk l-esponenti qeda tirriserva illi tipprocedi kontra l-istess socjeta attrici minhabba din il-kawza frovila u vessatorja taghha li qed tarreka danni, mhux biss lis-socjeta konvenuta esponenti, imma anke lill-konvenuti debituri. Is-

socjeta konvenuta esponenti ghadha kreditrici tal-intimati subbastati f'sommom ingenti kif jirrizulta mill-atti tas-subbasta u dan wara s-sentenza ta' Din l-Onorabbli Qorti tal-20 ta' Novembru 2007 fejn is-subbastati gew ikkundannti ihallsu lill-esponenti is-somma ta' €177,243.12 flimkien mal-imghax mill-31 ta' Jannar 2007 u l-ispejjez gudizzjarji. Sal-lum l-esponenti ghadha ma thallset l-ebda parti mill-istess somma kanonizzata favur taghha.

3. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talbiet attrici huma kollha guridikament u fatwalment infondati, kif ahjar jirruizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

(i) Illi, rigward it-talbiet kif impostati fir-Rikors Guramentat, l-esporfenti mhiex f'posizzjoni taderixxi u taqbel mal-istess premessi, stante illi in-negozju li ghadda bejn is-socjeta attrici u il-konvenuti Gatt, huwa res inter alios acta vis-a-vis is-socjeta attrici.

(ii) Illi, del resto, l-esponenti tikkontesta il-bqija tal-premessi fic-citazzjoni, stante illi dawn hum a guridikament u fattwalment infondati.

(iii) Illi, ghal kull buon fini u ghall-ahjar istruzzjoni ta' Din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti, umilment tissottometti illi ghandhom jigu allegati l-atti tas-Subbasta 70/2006 fl-ismijiet "Kevin Falzon vs Dr Martin Fenech".

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi ghal Christopher Gatt li tghid hekk:

1. Illi ghal kull buon fini jintqal illi l-esponenti Dr Graziella Tanti giet notifikata bir-rikors odjern biss fit-28 ta’ Novembru 2018;
2. Illi l-esponenti bghatet ittra registrata lill-assenti Christopher Gatt kif jidher permezz tad-dokument hawn anness u mmarkat bhala GT li pero ghadu kmieni wisq sabiex tircievi xi forma ta’ risposta;
3. Illi l-esponenti kuraturi deputati mhumiex edotti mill-fatti de quo u ghalhekk qed jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata u ulterjuri f’kaz u jekk jigu edotti mill-fatti;
Salv risposta ulterjuri.
Bl-ispejjez.

Rat li Cheryl Gatt u Kevin Falzon baqghu kontumaci;

Rat l-atti, kif ukoll dawk tas-subbasta 70/2006, u n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Il-vertenza hi wahda semplici. Minghajr ma wiehed jidhol fil-mertu ta’ dak li wassal lil partijiet intimati cioe s-socjeta attrici u l-bank ghal kreditu dovut lilhom, dak li hu l-

iskop ta' din il-vertenza huma l-ipoteka li ghandhom dawn iz-zewg partijiet fil-konfront tad-debituri Christopher u Cheryl Gatt u liema ipoteka tippregrawa fuq l-ohra.

Jirrizulta bhala fatt illi l-Bank of Valletta ghandu iskritt favur tieghu ipoteka generali, kif ukoll ipoteka specjali u privilegg specjali fuq fond fil-Mellieha li mhux rilevanti ghal vertenza (ara fol. 174 tal-process). Din l-iskrizzjoni saret fit-18 ta' Settembru 2012.

Is-socjeta attrici invece ghandha ipoteka specjali fuq il-fond tas-socjeta attrici li bieghet lil konjugi Gatt (fol. 10 tal-process) gewwa l-Madliena. Din l-iskrizzjoni giet iskritta fl-1 ta' April 2004.

Il-kwistjoni mertu ta' din il-kawza bdiet meta l-bank ma giex sodisfatt ghal kreditu tieghu mil-bejgh tal-fond fil-Mellieha bis-subbasta u kompla proceduri ta' subasta fil-konfront tal-proprjeta fil-Madliena li fuqha l-bank kellu allura ipoteka generali. Is-socjeta attrici talbet li tippartecipa fil-bejgh animo compensandi, talba li giet michuda mil-Qorti ghar-ragunijiet indikat fid-digriet tal-14 ta' Settembru 2016 (ara fol. 74 tal-atti tas-subbasta 70/2006) cioe li l-ipoteka generali tal-bank tippregradwa l-ipoteka specjali tas-socjeta attrici.

Is-socjeta attrici qed titlob lil Qorti tiddikjara li l-ipoteka taghha specjali iskritta fl-2004 tippregradwa l-ipoteka generali tal-bank tal-2002. Din il-Qorti tqis li t-talba attrici ma ghandhiex mis-sewwa. Il-ligi taghna fl-artikolu 2012 tal-Kap. 16 tqis li ipoteka generali tkopri l-proprjeta kollha prezenti u anki futura (cioe wara l-iskrizzjoni tal-ipoteka) tad-debitur. Id-differenza principali bejn it-tnejn hi li ipoteka specjali issegwi l-proprjeta anki jekk tinbiegh a differenza ta' ipoteka generali li ma issegwix il-proprjeta (art. 2013 Kap. 16). F'dan il-kaz il-proprjeta mertu ta' din l-azzjoni cioe 'Roxanne' fi Triq il-Gladjola, Madliena ghadha proprjeta tad-debituri konjugi Gatt u ma gietx trasferita lil terzi. L-artikolu 2033 imbaghad jghid li ipoteka ma ghandhiex effett jekk mhix registrata u ma tiggradwax hlief mid-data tar-registrazzjoni. Il-ligi ma taghmilx distinzjoni bejn it-tipi ta' ipoteki u ghalhekk f'dan il-kaz l-ipoteka specjali tas-socjeta attrici ma ghandha ebda vantagg fuq ipoteka generali hlief ghad-diritto di seguito izda ghal fini ta' gradwazzjoni hi d-data tal-iskrizzjoni li tipprovdi dwar liema ipoteka tippregradwa fuq ohra.

Ghalhekk il-Qorti tqis li t-tieni talba attrici ma tistax tirnexxi. Ma hemmx lok ghal decizjoni fuq l-ewwel talba attrici billi s-subbasta 70/2006 tinsab sospiza b'digriet tat-18 ta' Ottubru 2017 fl-atti tas-subbasta. In kwantu ghat-tielet u r-raba' talbiet attrici, il-Qorti rat id-digriet tal-14 ta' Settembru 2016 li qed jigi impunjat f'dan il-proceduri u tqis illi fl-istadju ta' qabel il-bejgh b'subbasta l-artikolu 335 isostni li ebda oppozizzjoni ma tista' issir ghal kreditur b'titolu ezekuttiv li b'nota jiddikjara li jrid jippartecipa f'bejgh b'subbasta animo compensandi. Hu biss fi stadju ulterjuri wara l-bejgh li wiehed irid iqis il-kontestazzjonijiet jew oppozizzjonijiet li jsiru biex kumpratur li jkun ippartecipa animo compensandi jistax juzufruixxi minn din il-koncessjoni tal-ligi.

Ghalhekk tqis li t-tielet u r-raba' talbiet ghandhom jigu milqugha.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tastjeni milli tiddeciedi l-ewwel talba billi ma hemmx bzonnha u dan minhabba d-digriet tal-Qorti tat-18 ta' Ottubru 2017 fl-atti tas-subbasta; tichad it-tieni talba; u tilqa' t-tielet u raba talbiet billi tirrevoka d-digriet tal-14 ta' Settembru 2016 fis-subbasta 70/2006 u tammetti lis-socjeta attrici bhala oblatur animo compensandi fis-subbasta 70/2006 jekk jipprezenta n-nota necessarja qabel id-data li trid tigi iffissata ghal bejgh. Spejjez fic-cirkostanzi jithallsu nofs mis-socjeta attrici u nofs mill-bank konvenut.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur