QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-4 TA' LULJU 2019

Kawza Numru: 10

Rikors nru. 129/2017 RGM

Fl-atti tal-bejgh bl-irkant numru 38/2015 fl-ismijiet

Banif Bank (Malta) p.l.c.

vs.

Entertainments Limited, (C-25687), Simon (K.I. numru 166566M) u Sylvana konjugi Grima (K.I. numru 341969M), Mark (K.I. numru 464861M) u Carol konjugi Grima K.I. numru 12769M

Il-Qorti:

Preliminari.

Rat **ir-rikors ta' Entertainments Limited, Simon u Sylvana konjugi Grima u Mark u Carol konjugi Grima** prezentat fid-9 ta' Frar, 2017 li permezz tieghu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. L-irkant odjern jinsab appuntat għall-14 ta' Frar 2017 fl-10.30 a.m..

2. L-immobbli kollha suġġetti għal din il-proċedura ġew valutati mill-Perit Tekniku maħtur minn din l-Onorabbli Qorti, l-AIC Valerio Schembri, fis-somma kumplessiva ta' EUR1,575,000; dan ifisser illi applikat id-dispost tal-art. 319 (5) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-anqas offerta sejra tkun fis-somma ta' EUR945,000.

3. L-esponenti ppruvaw diversi drabi jittransiġu din il-vertenza mal-bank rikorrenti, iżda dan mingħajr eżitu pożittiv.

4. Kif jixhdu d-dokumenti (Dok. A, Dok. B u Dok. Ċ) hawn mehmuża, l-esponenti għandhom l-opportunita' 'lli jillikwidaw xi assi in sodisfazzjon tad-debitu tagħhom. Sabiex isir dan, s'intendi, jeħtieġ il-kunsens tar-rikorrenti li huwa kreditur ipotekat. **Dan il-kunsens, għal raġuni magħrufa biss lill-bank rikorrenti, qatt ma ngħata.** Tali opportunitajiet (flimkien ma' diversi offerti magħmula fuq bażi 'mingħajr preġudizzju') ġew ostinatament injorati mill-bank rikorrenti li donnu jippreferi jgħaddi għall-bejgħ bl-irkant bil-possibilita' reali li dan isarraf fit-telf evidenżjat fit-tieni premessa ta' dan ir-rikors. Din il-proċedura ċertmanet ma hijiex intiża sabiex tkun leżiva lid-debitur iżda għall-iskop uniku li kreditur jeżiġi l-kreditu tiegħu.

Per korrettezza jingħad illi kien biss tramite komunikazzjoni bejn il-konsulenti legali tal-kontendenti f'dawn l-aħħar jiem illi l-vertenza odjerna ġiet diskussa f'termini aktar konkreti. L-esponenti baqgħu jittamaw li l-vertenza tiġi riżolta pero' tali diskussjoni xorta ħalliet il-ħtieġa li jitressaq dan ir-rikors u dan minħabba l-impossibilita ta' transazzjoni sal-14 ta' Frar 2017.

5. F'dawn iċ-ċirkostanzi hija x-xewqa tal-esponenti 'lli jiprevalixxu ruħhom mid-dispost tal-art. 326 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament fit-termini tal-art. 326 (2). Għal dan il-għan, kontestwalment ma' dan ir-rikors, l-esponenti qiegħdin iqiegħdu f'idejn ir-reġistratur dik is-somma ndikata lilhom sabiex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż li jsiru minħabba t-twaqqif. Minkejja 'lli l-esponenti

6. Dan ir-rikors qiegħed jiġi konfermat bil-ġurament ta' Mark Grima (K.I. nru. 464861(M) li jirrileva inoltre l-impossibilita' li jitressaq dan ir-rikors sew qabel illum stante l-mewt ta' missieru (ukoll missier ir-rikorrenti Simon Grima) fit-3 ta' Frar 2017.

Għaldaqsant, in vista tal-premess, l-esponenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti:

1. tikkunsidra dan ir-rikors b'urġenza;

2. tagħti okkorrendo dawk l-ordnijiet kollha proviżorji meħtieġa fiċ-ċirkostanzi partikolri ta' da nil-każ, okkorrendo billi taċċedi għat-tielet talba bid-dispensa tas-smiegħ tar-rikorrenti;

3. tordna t-twaqqif tal-irkant fl-ismijeit premessi;

4. tagħti kwalunkwe ordnijiet oħra meqjusa meħtieġa fiċ-ċirkostanzi.

Rat ir-**risposta tal-Kumpanija Banif Bank (Malta) plc** prezentata fit-23 ta' Frar, 2017, fejn jinghad kif gej:

1. Illi in linea preliminari, dan ir-rikors ma jistax jitqies validu stante li kuntrarju ghal dak premess fl-istess rikors, ma gewx osservati d-dispozizjonijiet tal-Artikolu 326 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, invokat mir-rikorrenti;

2. Illi fl-ewwel lok, is-subinciz (2) tal- Artikolu 326 gia citat, jghid dan: "jekk it-twaqqif tal-irkant jigi mitlub mid-debitur jew minn terza persuna, minghajr il-kunsens tal kreditur (bhal fil-kaz odjern), it-talba ma tigix milqugha, kemm-il darba, flimkien maghha, ma titqieghedx f'idejn ir-registratur, somma, illi, fil-fehma ta' dan, tkun bizzejjed biex taghmel tajjeb ghall-ispejjez li jsiru minhabba t-twaqqif";

3. Illi in oltre, s-subinciz (5) tal-istess Artikolu 326, jghid hekk: "il-Qorti ghandha tisma' lill-partijiet fuq it-talba ghas-sospensjoni, izda ma ghandhiex tiddekreta r-rikors relattiv qabel ma jkun sar depozitu tal-ispejjez kollha tal-bejgh fl-irkant bil-qorti";
Illi ma' dan ir-rikors giet prezentata cedola ta' depozitu bin-numru 233/2017 u maghha tqeghdet fir-Registru tal-Qorti s-somma ta' mitejn u seba' Euro u ghoxrin centezmu (€207.20);

4. Illi mkien ma gie spjegat mnejn tirrizulta din il-figura u in oltre din hi ferm anqas mis-somma inkorsa s'issa mill-kumpannija esponenti f'din is-subbasta, liema somma tammonta ghal tlett elef, seba' mija u tlieta u sebghin Euro u tmienja u sebghin centezmu (€3,773.78) (ara l-ircevuti markati Dok. 'A');

5. Illi fit-tieni lok, is-subinciz (3) tal-Artikolu 326 gja msemmi jghid hekk: "ma tigix lanqas milqugha t-talba ghat-twaqqif tal-irkant, illi, minghajr il-kunsens tal-kreditur, tigi maghmula f'anqas minn sebat

ijiem qabel il-jum iffissat ghall-irkant, kemm-il darba min jaghmel it-talba ma jahlifx f'idejn ir-registratur, illi r-raguni tat-twaqqif inqalghat f'dak iz-zmien, inkella, illi hu ma kienx jaf b'dik ir-raguni qabel dak iz-zmien";

6. Illi l-kumpannija esponenti qed tifhem li r-raguni tat-talba ghat-twaqqif tas-subbasta , m'hi xejn ghajr x-xewqa kbira tar-rikorrenti li l-propjeta` taghhom ma tinbieghx bis-subbasta u dan sakemm isibu xi forma ta' soluzzjoni li sa minn dejjem kienet tidher li hi biss wahda immaginarja;

7. Illi r-rikorrenti qed jirrezistu l-bejgh bis-subbasta ghalxejn stante li hu evidenti li issa, l-bejgh bis-subbasta sar inevitabbli;

8. Illi effettivament, r-rikorrenti qatt ma ghamlu offerti konkreti ta' hlas ghas-saldu ta' l-ammont dovut lill-kumpannija esponenti;

9. Illi l-emails inkluzi mar-rikors jinkludu ezempji f'dan ir-rigward, fost bosta;

10. Illi fil-fatt dawn l-emails, per ezempju, jaghmlu referenza ghal proposta ta' hlas ta' miljun u seba' mija u hamsin elf Euro (€1,750,000) u r-rikorrenti jghidu li ma jistghux jifhmu kif il-kumpannija esponenti ma accettatx din l-offerta;

11. Illi din l-offerta ma gietx accettata ghas-semplici raguni li ma tkoprix l-ammont kollu dovut lill-kumpannija esponenti;

12. Illi *in oltre,* r-rikorrenti offrew ukoll li jhallsu miljun Euro (€1,000,000) fi zmien granet bhala pagament parzjali, izda konvenjentement, dan ma jsemmuhx;

13. Illi l-kumpannija esponenti hegget lir-rikoorenti sabiex jaghmlu dan d-depozitu u difatti, r-risposta taghha kienet li f'kaz li tali depozitu

jsir bhala pagament parzjali, proposti ohra setghu jigu kkunsidrati biex jigi saldat il-bilanc;

14. Illi madanakollu, dan id-depozitu qatt ma sar u minflok gie prezentat ir-rikors bit-talba ghas-sospensjoni tas-subbasta u dan naturalment ghaliex huwa palezi li dan kien biss tentattiv biex jintrebah aktar zmien, tattika li saret sinonima mar-rikorrenti;

15. Illi a rigward tal-konvenju ma' certu David Frans L. Peeters u Veronique Jolanda Buekers, anness mar-rikors, dan anqas iffirmat mill-Partijiet ma kien, u l-kumpannija esponenti dlonk infurmat lir-rikorrenti li konvenji ta' din ix-xorta ma kienux accettabbli ghaliha stante li fuqhom, ma setghetx isserrah;

16. Illi naturalment, isegwi li lanqas l-weghda ta'konvenju minn certu Alexander sive Sander Attard u msemmi fid-dokumenti annessi mar-rikors, ma kienet accettabbli;

17. Illi difatti, r-rikorrenti kienu diga` gew infurmati fil-passat li l-kumpannija esponenti lesta tikkonsidra biss konvenji meta dawn ikunu gew iffirmati mill-Partijiet u jkunu gew debitament irregistrati;

18. Illi f'dan il-kuntest ir-rikorrenti ma jistghux jghidu li kien hemm negozjati li zvolgew f'dawn l-ahhar jiem;

19. Illi konsegwentement, l-istennija tal-ezitu tat-tranzazzjoni, kif donnu jintendi r-rikors, ma tista' tiggustifika bl-ebda mod l-prezentata tardiva ta' tali rikors, ossija f'perjodu t'inqas mis-sebat ijiem mid-data tas-subbasta prefissi fil-Ligi. Difatti, tali subbasta kienet skedata ghall-14 ta' Frar u r-rikors bit-talba ghas-sospensjoni dahal fid-9 ta' Frar, fi kliem iehor hamest ijiem biss qabel;

20. Illi l-mewt ta' missier ir-rikorrenti Mark u Simon Grima lanqas ma tiggustifika t-tardivita tal-prezentata tar-rikors u dan stante li din la

hi skuzanti prevista mil-Ligi u wisq anqas ma hi raguni ghat-twaqqif tas-subbasta;

21. Illi nonostante l-argumenti kollha, d-data tas-subbasta kienet ilha li giet notifikata lir-rikorrenti, tal-inqas sa mill-24 ta' Novembru 2016 (ara kopja tar-referti markata Dok. 'B') u kull min minnhom ried jipprezenta rikors b'talba ghas-sospensjoni tas-subbasta, altru milli kellu bizzejjed zmien sabiex jilhaq jaghmel dan entro t-terminu prefiss mil-Ligi;

22. Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-kumpannija esponenti tirrespingi bil-qawwa kollha t-talbiet rikkorenti;

23. Illi r-rikorrenti qed jassumu li l-anqas offerta fis-subbasta sejra tkun ta' disa' mija u hamsa u erbghin elf euro (€945,000), ossija sittin fil-mija (60%) tal-valur moghti mill-perit mahtur mill-Qorti;

24. Illi l-kumpannija esponenti kienet u ghadha fi hsiebha taghmel offerta/i animo compensandi waqt is-subbasta u dan kif ippruvat min-nota guramentata li ilha zmien li gietipprezentata u tinsab fl-Atti tal-istess subbasta;

25. Illi l-assunzjoni tar-rikorrenti (li l-offerta tal-kumpannija esponenti sejra tkun ta' €945,000, ossija 60% tal-valur moghti mill-perit mahtur mill-Qorti) hi kompletament infondata stante li l-offerta animo compensandi li l-kumpannija esponenti fi hsiebha taghmel, hi ferm oltre s-60% u m'hemm ebda riskju li l-propjeta tar-rikorrenti tinbiegh ghal prezz ekwivalenti ghall-percentwal imsemmi;

26. Illi l-kumpannija esponenti jidhrilha li kkoncediet lir-rikorrenti altru milli bizzejjed zmien biex ihallsu dejnhom jew inkella juru bis-serjeta li riedu jaghmlu hekk u issa l-esponenti m'hix lestha li tistenna ulterjorment u trid li tesegwixxi t-titoli li tgawdi kontra r-rikorrenti u

dan billi permezz tas-subbasta odjerna, tithallas mill-propjeta` tal-istess rikorrenti;

Ghaldaqstant, l-kumpannija esponenti hija ta' l-umili fehma li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti u dan sabiex is-subbasta fl-ismijiet fuq premessi, tissokta minnufih;

Daqstant ghandha l-unur li tissottometti l-kumpannija esponenti ghas-savju u superjuri gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Semghat ix-xhieda ta' Mark Grima, Simon Grima, Vanessa Bugeja,

Rat id-diversi verbali li fihom intalab differiment bl-iskop li l-immobbli jinbiegh fis-suq liberu.

Rat in-nota tar-rikorrenti tal-15 ta' Ottubru 2018 li permezz taghha pprezentaw kopja ta' tlett konvenji datati 18 ta' Settembru 2018, 3 ta' Settembru 2018 u 24 ta' Settembru 2018 rispettivament.

Rat b'mod partikolari il-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Frar 2019 fejn Dr Keith Borg ghar-rikorrenti iddikjara illi salv l-imprevvist il-kuntratti tal-bejgh tal-immobbli suggett tat-tlett konvenji imsemmija kellhom jigu ppubblikati sal-ahhar ta' Marzu 2019.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Mejju 2019 fejn il-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx provi aktar xi jressqu.

Rat illi l-konvenju dwar il-plot numru 3, Triq Lbic, Madliena gie estiz sal-31 ta' Mejju 2019.

Rat in-nota' ta' Entertainments Limited, Simon u Sylvana konjugi Grima, Mark Grima u Carol Cutajar tat-18 ta' Gunju 2019 fejn giet ezebita fotokopja indecifrabbli ta' allegat konvenju li b'diffikulta'

wiehed jifhem li fih id-data tat-28 ta' Mejju 2018 anness mieghu ricevuta ta' hlas ta' taxxa fuq konvenju bid-data tat-12 ta' Ottubru 2018 izda l-ebda prova li tali konvenu gie registrat skond il-ligi.

Rat l-atti kollha.

Rat illi r-rikors thalla ghallum ghal digriet finali.

Ikkonsidrat;

Konsiderazzjonijiet.

Dan il-process ilu ghaddej mit-12 ta' Frar 2017 li permezz tieghu subbasta li rat il-bidu taghha fit-18 ta' Gunju 2015, erba' snin ilu, ghadha pendenti.

Ghalkemm tul dawn l-erba' snin ir-rikorrenti ghal diversi drabi talbu posponimenti bl-iskop li jsibu l-bejgh fis-suq liberu; il-bejgh baqa' ma sarx nonostante li din il-Qorti kif presjeduta u anke kif diversament presjeduta tat lir-rikorrent altru milli zmien ragjonevoli sabiex isehh dak li kienu qed jitolbu.

Il-Qorti trid tqis mhux biss id-drittijiet tad-debituri izda wkoll tal-kredituri li sallum ghadhom ma thallsux dak lilhom dovut nonostante t-trapass ta' erba' snin minn meta bdew il-proceduri tas-subbasta.

Il-Qorti ghalhekk tqis illi ma hemm l-ebda raguni valida fil-ligi ghaliex ghandha tkompli tipposponi s-subbasta mertu ta' dawn il-proceduri.

Decide.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad ir-rikors ta' Entertainments Limited et. tad-9 ta' Frar 2017 u tordna l-prosegwiment tas-subbasta fuq

immobbli bin-numru 38/15 fl-ismijiet "BNF Bank plc gia' Banif Bank (Malta) plc vs Entertainments Ltd et."

Bl-ispejjez kontra Entertainments Limited, Simon u Sylvana konjugi Grima u Mark u Carol konjugi Grima.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur