MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1047/2003

Lapsi Holdings Ltd

VS

HSBC Bank Malta p.l.c

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-att tac-cittazzjoni li permezz taghha is-socjeta' attrici ppremettiet illi:

Premess illi permezz ta' rikors tat-3 ta' Mejju 2002 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. (L1) is-socjeta'

konvenuta talbet il-bejgh in subasta tal-lukanda minghajr numru jisimha Lapsi Hillside gja Cove Hotel, liema lukanda originarjament kienet blokk appartamenti li kien jismu Narvic Flats, u liema blokk appartamenti sussegwentemet gie konvertit fil-lukanda precitata bl-arja soprastanti l-imsemmija lukanda f' Bay Junction, San Giljan, bid-drittijiet u l-peritenzi kollha taghha, liema lukanda hija proprjeta tas-socjeta' attrici.

U permess illi s-socjeta' konvenuta qeghda tivvanta li ghandha titolu ezekuttiv kif jirrizulta mill-ewwel paragrafu tal-imsemmi rikors u cioe' '' Illi permezz ta' kuntratt ta' self u kompro-vendita fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard datat 5 ta' Lulju 1995 (Dok A) u kuntratt ta' self u kompravendita fl-atti tan-Nutar Dr.Pierre Attard datat 5 ta' Lulju 1996 (Dok.''B'') rezi ezegwibbli permezz ta' ittra ufficjali datata 26 ta' Marzu 2002, is-socjeta' esponenti (konvenuta) giet konfermata giet kreditrici tas-socjeta intimata (attrici) fis-somma certa, likwida u dovuta ta' wiehed u sebghin elf liri Maltin Lm 170,000) rapprezentati bilanc ta' somma akbar li hija wkoll dovuta, oltre imghaxxijiet legali bir-rata ta' 8% fis-sena mis-26 ta' Marzu 2002 sad-data tal-pagament effettiv'',

U premess illi m'hemmmx ir-rekwiziti sabiex tali subbasta (bin-numru 63/2002) tinzamm u senjatament illi l-kuntratt de quo u l-ittra ufficcjali li segwiethom ma jikkostitwux titolu ezekuttiv ghall-finijiet u effetti tal-ligi in kwantu m'humiex kuntratti ta' kostituzzjoni ta' debitu izda biss kuntratt ta' self u bejgh u ma jirrizultax li s-socjeta' attrici f'xi mument ikkostitwiet ruhha vera, certa u likwida debitrici tas-socjeta' konvenuta;

U premess illi illi s-socjeta' konvenuta naqset milli titlob il-verifika gudizzjarja billi tipprociedi permezz ta' cittazjoni ad hoc li fiha tistabilixxi wkoll id-dekadenza tad-debitrici milli-beneficcju tat-terminu moghti lilha;

U premess illi permezz ta' digriet ta' 20 ta' Mejju 2002 din l-Onorabbli Qorti innominat lill-AIC Andrew Ellul ghall-finijiet ta' deskrizzjoni u valutazzjoni tal-lukanda in kwistjoni;

U premess illi minkejja li s-socjeta' konvenuta talbet il-bejgh in subasta tal-lukanda kollha bid-drittijiet u peritenzi kollha taghha waqt l-access mizmum mill-perit hija tat struzzjonijiet sabiex il-kmamar bin-numri 2212, 2301, 2304, 2305, u 2401 ma' kienux jifformaw parti mill-istima peritali peress li huma soggetti ghal *timeshare agreement*.;

U premess illi l-AIC Andrew Ellul ghalhekkk ma stmax il-propjeta' kollha li s-socjeta' konvenuta qieghda titlob li tinbiegh, u ghalhekk ghad hemm propjeta' immobli li ghadha mhix stmata;

U premess illi l-istima ta' l-immobbli fiha deskrizzjoni tal-fond (eskluz il-kmamar imsemmija) izda tippekka wkoll in kwantu ma fihiex tifsira tal-kirijiet u jeddijiet kollha ohra sew reali kemm personali li ghalihom dan il-fond huwa suggett, kif ukoll l-ahhar trasferiment tieghu, u dan a tenur ta' l-artikolu 310 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta; u s-soicjeta' attrici lanqas giet mitluba mill-perit taghti din l-informazzjoni;

U premess illi l-AIC Andrew Ellul ibbaza l-istima tieghu inter alia fuq il-facilitajiet provduti mill-lukanda, inkluz l-ghamara, kif jirrizulta mill-istess stima, meta l-ghamara mhix prevista li tinbiegh bis-subasta flimkien ma' l-immobli de quo;

U premess illi ghalhekk it-talba tas-socjeta' konvenuta ghall-bejgh in subbasta ta' l-art imsemmija, flimkien mal-procedura segwita, huma nulli u bla effetti;

Ghaldaqstant, tghid is-socjeta' konvenuta ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna:

1. Tiddikkjara li l-kuntratt ta' self u komprovendita fl-atti tanb-Nutar Dottor Pierre Attard datat 5 ta' Lulju 1996 (Dok ''A'') u kuntratt ta' self u kompro-vendita flimkien man-Nutar Dottor Pierre Attard datat 5 ta' Lulju 1996,

flimkien ma' l-ittra ufficjali tas-26 ta' Marzu 2002 ma jikkostuitwux titolu ezekuttiv fil-konfront tas-socjeta' attrici;

2. tiddikjara li ghad hemm lokali mil-propjeta' de quo li ma gewx stmati a tenur ta' l-artikolu 307 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. tiddikjara li l-istess peritali tal-AIC Andrew Ellul datata 26 ta' Frar 2003 mhix konformi mat-termini tal-artikolu 307 u 310 tal-kap.12 tal-Ligijiet ta'Malta u hija ghalhekk inattentibbli;

4. tiddikjara bhala nulla u bla effett is-subasta nuru 63/2002 u l-proceduri kollha relattivi u sussegwenti u taghti dawk l-ordnijiet mehtiega in konnessjoni ma' din id-dikjarazzjoni;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-socjeta' attrici. a fol.3 tal-process:

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta plc (C.3177) a fol.27 tal-process fejn eccepiet**:

1. illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-ammont ta' mija u sebghin elf lira Maltija (LM170,000) li ghalih saret is-subasta numru 63/02 huwa dejn cert, likwidu u dovut u jirrapprezenta ammont misluf u mhallas mis-socjeta' konvenuta, kif delegata mis-socjeta' attrici, skond il-kuntratti fl-atti tan-Nutar Pierre Attard tas-6 ta' Lulju 1995 u tal 5 ta' Lulju 1996 u ghalhekk dawn il-kuntratti jikkostitwixxu titolu ezekuttiv u li gie res esegwibbli bl-ittra ufficcjali tas-26 ta' Marzu 2002, debitament notifikata lis-socjeta' attrici, li lanqas irrispondiet ghall-istess ittra ufficjali, kif kollox ghad jirrizuta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra s-socjeta' attrici.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-istima tal-Perit Andrew Ellul saret skond il-ligi, u minhabba li d-debitur ma tax l-informazzjoni kif kien obbligat li jaghmel, il-perit ma nkludiex fl-istima l-kmamar 2212, 2301, 2304, 2305, u 2401 ghaliex soggetti ghal Time Share Agreement, pero' dawn il-kmamar gew eskluzi mill-bejgh fis-subasta kif jirrizulta min-Nota tal-Bank konvenut prezentata fl-atti ta' l-istess subasta u ghalhekk ukoll it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra s-socjeta' attrici.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti tas-subasta 63/02;

Rat in-noti tal-partijiet;

TALBIET.

Is-socjeta` attrici f'din il-kawza qeghda tipprova tattakka il-validita` tal-proceduri ta' subasta numru 63/2002 inizjati, u illum konkluzi, mis-socjeta` konvenuta fuq il-proprjeta` dak iz-zmien appartenenti lis-socjeta attrici, u cioe` il-lukanda Lapsi Hillside, f'Bay Junction, San Giljan, kif ukoll il-proceduri kollha relativi u sussegwenti ghall-istess.

Is-socjeta' attrici qed titlob dikjarazzjoni illi il-kuntratti datati 6 ta' Lulju 1995 u 5 ta' Lulju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, bejn inter alia is-socjeta attrici u l-konvenuti, illi it-tnejn kienu jinkludu self mill-konvenuti lis-socjeta attrici, u kif segwiti mill-ittra ufficjali pprezentata mill-konvenuti kontra s-socjeta attrici fis-26 ta' Marzu 2002, ma jikkostitwux titolu ezekuttiv.

Fit-tieni lok is-socjeta' attrici, b'referenza ghall-istima peritali li pprecediet il-bejgh in subasta tal-lukanda, qed titlob dikjarazzjoni illi ghad hemm lokali mill-istess lukanda illi ma gewx stmati a tenur tal-artikolu 307 tal-Kap 12, u illi

allura tali stima mhix konformi mat-termini ta' l-artikolu minn 307 u 310 tal-Kap 12, u ghalhekk hija inattendibbli.

Is-socjeta` attrici talbet ukoll dikjarazzjoni illi is-subasta numru 63/2002, u l-proceduri kollha relativi u sussegwenti ghall-istess, huma nulli u bla effett u illi ghandhom jinghataw l-ordnijiet mehtiega f'dan ir-rigward.

ECCEZZJONIJIET

Is-socjeta` konvenuta rrispondiet li l-kuntratti, segwiti permezz ta' l-ittra ufficjali mibghuta, jikkostitwixxu titolu ezekuttiv fil-konfront tas-socjeta' attrici, kif ukoll illi jekk kien hemm xi informazzjoni illi l-Perit ma gabarx, dana gara minhabba li r-rapprezentanti tas-socjeta' attrici ma urewx il-verita` lill-istess Perit, u li madanakollu, il-procedura tas-subasta mhix ivvizzjata peress illi l-konvenuti malli saru jafu li hamest ikmamar minn dawk illi jifformaw il-Lapsi Hillside kienu soggetti ghal Timeshare Agreement, huma, b'nota fl-, eskludew dawn il-kmamar mill-bejgh in subasta.

Titolu Esekuttiv

Dwar l-ewwel talba attrici, iz-zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard huma kuntratti ta' self, fejn il-konvenuti qeghdin jorbtu, a rigward tas-self lis-socjeta attrici , (kemm fil-kuntratt tas-6 ta' Lulju 1995, fit-tieni pagna tal-kuntratt, a fol. 15 tal-process, kif ukoll f'dak tal-5 ta' Lulju 1996 fir-raba' pagna tal-kuntratt, a fol. 8 tal-process):

…subject to the overriding condition that the outstanding balance of loan and interest accrued thereon shall be <u>repayable on demand</u>, a simple request in writing to be deemed good and sufficient notice for this purpose.

Is-subartikolu 253(b) tal-Kap 12 jaqra testwalment:

Huma titoli esekuttivi
…

(b) il-kuntratti rcevuti minn nutar pubbliku ta' Malta, jew minn ufficjal pubbliku iehor awtorizzat li jircevihom, meta l-kuntratt huwa dwar dejn cert, likwidu u li ghalaq, u ma jikkonsistix f'esekuzzjoni ta' fatt.

Mhux kontestat li l-kuntratti in kwistjoni gew ircevuti minn Nutar Pubbliku (ara minn fol. 5 sa fol. 20). Lanqas ma hemm dubbju illi dawn ma jittrattawx dwar ezekuzzjoni ta' fatt.

Skond il-ligi l-ammont irid ikun cert, likwidu u li ghalaq. Ghall-kuntrarju tas-sitwazzjoni f'kaz ta' *overdraft*, (ara sentenza riferita *Lombard Bank Malta p.l.c. vs Eurimpex Ltd et)* fejn il-bilanc huwa dipendenti mit-transazzjonijiet illi jkunu effettivament sehhew, u in rigward ta' liema il-Qrati taghna dejjem irritjenew in-necessita` ta' procedura b'citazzjoni ghall-istabbiliment ta' l-ammont effettivament dovut, fil-kaz ta' self, bhal kaz prezenti, minn dejjem il-Qrati taghna qablu li kuntratt ta' dan it-tip jista' jikkostitwixxi titolu ezekuttiv, soggett dejjem ghan-necessita` tal-prezentata u in-notifika lid-debitur tal-ittra ufficjali skond kif dispost mis-subartikolu 256(2) tal-Kap 12 li jipprovvdi li:

L-esekuzzjoni ta' kull titolu esekuttiv iehor ma tistax issir hlief wara jumejn ghall-anqas min-notifika ta' sejha ghall-hlas maghmula b'att gudizzjarju.

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tat-28 ta' Jannar, 2000 fil-kawza fl-ismijiet 'Vincent Albert Muscat vs Rudolph Xuereb noe fejn il-Qorti qalet li in vista tal-fatt li l-Artikolu 253(b) tal-Kap. 12 jirreferi ghal kuntratti fejn id-dejn huwa cert, likwidu u li ghalaq u ghalhekk meta jkun hemm ftehim fuq terminu rigward il-pagament

"il-kreditur ma jistghax jitlob li tkun esegwita l-obbligazzjoni qabel l-eghluq ta' dak it-terminu………Konsegwentement una volta li l-kreditur ma setghax jitlob l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni qabel l-eghluq tat-terminu li f'dan il-kaz kien gie estiz bi ftehim ta' pagament b'rati soggett ta' klawzola ta' dekadenza, kien car li ma setghax jinghad li l-kreditu kien ghalaq u li allura

kien dovut, qabel ma jkun gie verifikat gudizzjarjament li c-cirkostanzi li provokaw id-dekadenza kienu sehhew. F'dan il-kuntest il-frazi 'u li ghalaq' kellha tigi bi precizjoni nterpretata. Il-ligi ma titkellimx fuq kuntratt dwar dejn cert, likwidu u li jaghlaq imma fuq dejn cert, likwidu u li jkun definittivament ghalaq".

F'dak il-kaz kien qed jigi kkontestat l-ammont u ghalhekk kien necessarju l-procediment isir permezz ta' citazzjoni. Fil-kaz odjern, min-naha l-ohra, l-ammont huwa cert u mhux varjabbli. Inoltre is-socjeta attrici ma gabet ebda evidenza biex tikkorrobora l-allegazzjoni li ghamlet ta' xi hlasijiet akkont.

Fil-fatt il-konvenuti kienu sejhu ghall-hlas lis-socjeta attrici permezz ta' l-ittra ufficjali datata s-26 ta' Marzu 2002 (a fol. 39), ghal liema ittra, is-socjeta attrici, minkejja illi giet debitament notifikata, ma ghamlet l-ebda opposizzjoni. Is-socjeta attrici kien imissha rrispondiet f'dak il-waqt jekk kienet bi hsiebha tipprova tikkoreggi jew tikkontesta l-ammont, u mhux tistenna li titmexxa s-subasta sussegwenti imbaghad tipprova tali mossa biex ittawwal il-proceduri. Apparti minn hekk, lanqas ma ingabet ebda prova dwar tali allegat pagament. Ma sar assolutament xejn biex ixejjen jew jatakka l-konvinzjoni illi l-ammont rikjest kien ghadu kollu effettivament dovut. L-ammont huwa wkoll meqjus illi ghalaq ghaliex is-*simple request in writing* imsemmija fil-kuntratti hija dik kontenuta fl-ittra ufficjali.

Il-konvenuti mxew b'ittra ufficjali, illi hija bizzejjed bhala att gudizzjarju kif mitlub mis-subartikolu 256(2) tal-Kap 12, u ma kellhomx ghalfejn il-konvenuti jipprocedu b'citazzjoni. Lanqas ma kien hemm bzonn ta' tali citazzjoni biex tistabilixxi dekadenza mill-beneficju tat-terminu, ghaliex il-kuntratti stess jistipulaw illi l-ammont kollu misluf flimkien ma' l-imghax jigu dovuti fl-intier taghhom huma *repayable on demand.*

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi milqugha.

Stima tal-Perit

Dwar it-talbiet l-ohrajn tas-socjeta` attrici, il-Perit stimatur ghandu, skond is-subartikolu 310(1), jaghmel deskrizzjoni tal-fond, u jfisser il-pizijiet kirjiet u jeddijiet ohra sew rejali kemm personali, jekk ikun hemm, li ghalihom dak il-fond ikun suggett, kif ukoll l-ahhar trasferiment tieghu. Dan irid jaghmlu *skond l-informazzjoni li jkun ha mill-kreditur jew mid-debitur.*

Ghal dan l-iskop is-subartikolu ta' wara jispjega illi id-debitur jista' jigi mgieghel jaghti l-informazzjonijiet mehtiega ghall-istima, fosthom a rigward ta' l-ezistenza o meno ta' cnus, pizijiet, kirjiet, u jeddijiet ohra, kemm rejali u personali, kif ukoll ta' l-ahhar trasferiment tal-fond.

Art 310 (2) jipprovvdi li *Id-debitur jista' jigi mgieghel, fuq talba bil-miktub jew bil-fomm tal-perit jew tal-kreditur, biex iwettaq bil-gurament, moghti lilu mill-qorti jew mir-registratur, l-informazzjoni moghtija lill-perit jew li dan ikun talab. Id-debitur jigi msejjah b'ittra tar-registratur.*

(3) Id-debitur jigi msejjah b'ittra minghand ir-registratur, biex jaghti l-informazzjoni hawn fuq imsemmija.

Hu mħolli mil-ligi fid diskrezzjoni tal-Perit jekk jimxiex skond id-dispost tas-subartikoli 301(2) u 301(3). Izda anke jekk il-Perit ma ghamilx uzu minn din il-fakolta` moghtija lilu, dana ma ghandux bhal f'dan il-kaz,wara li s-socjeta attrici ma tkunx taghtu l-informazzjoni mehtiega, imur a beneficcju tas-socjeta attrici, illi konvenjentement baqghet siekta meta gie il-Perit stimatur, imbaghad illum qeghda tipprova tapprofitta ruhha minn tali agir min-naha taghha.

Jinghad ukoll illi fi kwalunkwe kaz f'din il-kawza ma ngabet ebda prova dwar allegati *kirjiet u jeddijiet ohra sew rejali kemm personali li ghalihom fdan il-fond huwa suggett.* Illi ghalhekk ma kien hemm xejn illi kien irregolari fil-procedura tas-subasta konsegwentement l-istima peritali kienet konformi mal-ligi.

Illi jirrizulta illi malli s-socjeta' konvenuta saret taf bit-*Timeshare Agreement* illi jkopri hames kmamar, dina ipprezentat nota fl-atti tas-subasta, sabiex tali kmamar jithallew barra mill-proceduri. Fil-fatt il-fond gie irkantat u finalment liberat minghajr tali kmamar. Ghalhekk dwar it-tieni talba attrici, dina ma tistax tigi milqugha billi ma kienx hemm ghalfejn li l-hamest ikmamar soggetti ghat-Timeshare Agreements jigu stmati, billi dawn il-partijiet mill-immobbli ma kienux suggetti ghall-bejgh bl-irkant.

Is-socjeta attrici tirritjeni li skond l-artikolu 308(3) tal-Kap 12 hija l-Qorti li tista' tordna l-korrezzjoni u mhux xi parti u dana wara li jkun gie intavolat rikors f'dan is-sens u mhux semplicement nota kif ghamlu l-konvenuti.

Is-subartikolu 308(3) jistipula illi l-istima peritali ma tistax tigi attakkata, izda l-qorti tista', fuq tmexxija b'rikors, tordna l-korrezzjoni ta' kull zball li jittiehed fl-istima. Il-konvenuti kienu intitolati li jitlobu l-korrezzjoni ta' l-allegati zbalji bil-mod kif ghamlu billi jhallu barra lokali li, fuq informazzjoni tas-socjeta attrici, (ara atti tas-subasta – rikors tat 13 ta' Ottubru 2003) ma kellhomx jidhlu fis-subasta u saret in-nota biex ma tintuzax it-tattika biex is-subasta tigi mizmuma indebitament. Ghallhekk is-socjeta attrici ma tistax illum timpunja dina l-istima permezz ta' dina c-citazzjoni.

Issemmiet ukoll il-kwistjoni ta' l-ghamara izda jirrizulta li l-fond biss gie irkantat u mhux l-ghamara wkoll.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi filwaqt li tilqa' l-ewwel u it-tieni eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta HSBC Bank Malta p.l.c., tichad it-talbiet kollha tas-socjeta` attrici Lapsi Holdings Limited;
bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

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