MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 381/2010

Anthony Abela (ID.274354(M)) u martu Nadine Abela (ID.317660(M)) u Venues Company Limited (C 27160).

vs

Ronald Cordina (ID. 85376(M)) u b'digriet tat-8 ta' Lulju 2010 giet kjamata fil-kawza s-socjeta' Lombard Bank (Malta) p.l.c.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Anthony Abela u martu Nadine Abela u Venues Company Limited datat 16 ta' April 2010 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

Illi l-kontendenti kienu ffirmaw kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fit-30 ta' Mejju 2008 kopja ta' liema giet esebita mar-rikors guramentat bhala Dok “A”.

Illi pero` s-socjeta attrici Venues Limited dehret biss bhala garanti u biex tikkostitwixxi ipoteka specjali fuq proprjeta’ immobbli taghha, ossia Villa Madama, Triq Birbal, Balzan favur il-konvenut.

Illi f’dan il-kuntratt il-kontendenti kienu ftehmu illi l-ammont kellu jithallas sat-30 ta' Mejju 2013 pero` *“f’kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' tliet skadenzi ta' imghax, sija konsekuttivi jew le, tkun ifisser illi d-debituri kienu tilfu l-beneficcju taz-zmien moghti lilhom ghall-hlas tas-somma kapitali u l-imghax relattiv ikun pagabbli f’ammont wiehed a semplici rikjesta tal-kreditur.”*

Illi fid-19 ta' Novembru 2009 il-konvenut kien intavola fil-konfront tal-atturi ittra ufficjali fejn interpellahom ghall-hlas u rrenda l-istess kuntratt ezekuttiv.

Illi sussegwentement fil-11 ta' Dicembru 2009 il-konvenut intavola rikors fejn talab il-hrug ta' mandat ta' qbid fuq il-proprjeta` immobbli hawn fuq imsemmija appartenenti lis-socjeta` attrici Venues Limited, *ossia* Villa Madama, Triq Birbal, Balzan. Dan ir-rikors gie milqugh u, din il-Qorti diversament presjeduta ordnat il-bejgh tal-immobbli. Is-subasta inghatat n-numru 88/09 u hija fl-ismijiet *“Ronald Cordina vs Anthony Abela u martu Nadine Abela u Venues Company Limited”.*

Illi pero` l-konvenut ma setax jipprevalixxi ruhu mill-procedura kontemplata fl-**artikolu 256 (2) tal-Kap 12** biex jezegwixxi l-kreditu imsemmi fil-kuntratt *stante* Ii l-ammont m'huwiex cert, likwidu u dovut. L-ammont kellu jithallas sat-30 ta' Mejju 2013 sakemm l-atturi ma jitilfux il-beneficcju tat-terminu. Ghalhekk il-konvenut kellu jintavola kawza *ad hoc* sabiex jigi dikjarat illi intilef il-beneficcju tat-terminu. (Ara f’dan is-sens **“Joseph Cauchi vs Joseph Muscat”**; deciza fl-24 ta’ Awwissu 1993 – Mhallef G. Muscat Azzopardi)

Illi *in oltre* s-socjeta` attrici Venues Limited qatt ma kkostitwiet ruhha vera, certa u likwida debitrici tal-konvenut kif jirrizulta ampjament mill-iskrittura in kwistjoni u anke fil-konfront taghha l-procedura adoperata skont l-**artikolu 256 (2) tal-Kap 12** hija irritwali.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

i. Tiddikjara illi l-ittra ufficjali pprezentata mill-konvenut fid-19 ta' Novembru 2009 ma taghtix id-dritt lill-konvenut li jipprezenta mandati ezekuttivi fil-konfront tas-socjeta' attrici Venues Limited.

ii. Konsegwentament tiddikjara irriti u nulli l-proceduri ta' subasta numru 88/09 fl-ismijiet *Ronald Cordina vs Anthony Abela et*.

iii. Konsegwentement, tiddikjara li l-liberazzjoni maghmula mir-Rgistratur ta' din il-Qorti hija nulla u bla ebda effett u tordna l-kancellament tal-istess liberazzjoni billi taghti ukoll dawk il-provvedimenti kollha li jidhrilha xierqa u opportuni

Rat id-dokumenti esebiti a fol 4 sa fol 12 tal-process.

Rat illi din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-16 ta' Gunju 2010.

Rat ir-risposta ta' Ronald Cordina datata 26 ta' April 2010 a fol. 18 tal-process fejn gie eccepit:-

1. L-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda *stante* illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

2. It-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi t-tieni talba tista' tintlaqa' biss fil-konfront tas-socjeta' Venues Company Ltd *stante* li din hija konsegwenzjali ghall-ewwel talba u l-ewwel talba tirriferi biss ghas-socjeta' Venues Company Limited u mhux ukoll ghal Anthony u Nadine konjugi Abela.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti flimkien mal-lista tax-xhieda tal-konvenut Ronald Cordina a fol 19 tal-process.

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti fit- 13 ta' Mejju 2010 a fol 23 tal-process fejn il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri sabiex jiffissa s-seduti u jsiru l-kontro-ezamijiet kollha tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti fit-8 ta' Lulju 2010 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Dr. Marco Ciliberti pprezenta kopja tad-digriet tat-22 ta' Gunju 2010 fl-atti tas-subbasta mertu tal-kawza odjerna bhala Dok "MC 1". Il-Qorti rat ir-rikors. Rat ir-risposta. Fic-cirkostanzi laqghet it-talba sabiex tizdied it-talba ndikata fir-rikors tal- 24 ta' Gunju 2010 u dan *stante* li fil-mori ta' dawn il-proceduri s-subbasta mertu tal-istess giet konkluza u konsegwentelment il-Qorti laqghet it-talba ghall-kjamat-in kawza ta' Lombard Bank Malta plc anke minhabba l-kwistjoni tal-integrita' tal-gudizzju, a spejjez provizorjament attrici. Bla pregudizzju ghall-posizzjoni tieghu Dr. Ciliberti ta ruhu b'notifikat ghall-konvenut bir-rikors guramentat kif korrett li kellu jipprezenta risposta ulterjuri fi zmien ghoxrin (20) gurnata minn tali digriet. Il-kawza giet differita sbiex tigi notifikata s-socjeta` kjamata-in kawza b' atti kif korretti.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti datata 24 ta' Gunju 2010 a fol 143 tal-process fejn l-esponenti talbu lill-Qorti joghogoba: -

i), tawtorizza zieda fir-rikors guramentat fis-sens illi tizdied is-segwenti talba bhala t-tielet talba.

iii). "Konsegwentement, tiddikjara li l-liberazzjoni maghmula mir-Registratur ta' din il-Qorti hija nulla u bla ebda effett u tordna l-kancellament tal-istess liberazzjoni

billi taghti wkoll dawk il-provvedimenti kollha li jidhrilha xierqa u opportuni."

ii) Tordna l-kjamat fil-kawza ta' Lombard Bank (Malta) p.l.c.

Rat ir-risposta tal-kjamat-in-kawza s-socjeta Lombard Bank Malta p.l.c (C1607) datata 24 ta' Awwissu 2010 a fol. 153 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti fl-ewwel u fit-tieni paragrafi tar-rikors odjern jikkoncernaw biss lill-intimat Ronald Cordina, u ghalhekk ghandhom jigu michuda fil-konfront tal-Bank esponenti bhala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

2. Illi t-talba tar-rikorrenti fit-tielet paragrafu tar-rikors odjern hija wkoll infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi *a tenur* tal-**artikolu 346 tal Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** il-Bank esponenti, permezz ta' nota, (li kopja legali taghha hija esebita u mmarkata bhala Dok "RB 2" fl-atti tar- rikors ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1117/2010JRM fl-ismijiet Anthony u Nadine konjugi Abela u Venues Limited vs Lombard Bank Malta plc) kien informa lil din l-Onorabbli Qorti li hu bi hsiebu jidhol fl-atti tas-subbasta numru 88/09 bhala kreditur esekutant iehor kif ukoll li jaghmel offerti *animo compensandi* u dan *stante* l-fatt li Lombard Bank Malta plc gie kanonizzat kreditur tas-socjeta' rikorrenti Venues Company Limited fl-ammont ta' seba' mija tnejn u disghin elf mitejn wiehed u disghin punt sitta zero ewro (€792,291.60) - *oltre* spejjez u imghaxijiet ulterjuri - u dan skont ittra ufficjali li giet ipprezentata fl-14 ta' April, 2010 sabiex jigi rez titolu ezekuttiv il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Angele Bezzina datat 12 ta' Settembru 2008. Kopja legali tal-istess ittra ufficjali b'kopja tal-kuntratt imsemmi annessa hija ezebita u mmarkata bhala Dok "RB 1" fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni hawn fuq imsemmi.

4. Illi t-titolu esekuttiv tal-Bank esponenti qatt ma gie oppost mir-rikorrenti ghas semplici raguni li huwa kreditu dovut.

5. Illi fil-bejgh bl-irkant mizmum taht l-awtorita` ta' din l-Onorabbli Qorti fit-22 ta’ Gunju 2010, il-Bank esponenti xtara *'animo compensandi'* xtara li gie awtorizzat li jaghmel proprju hekk minn din l-Onorabbli Qorti, il fond li jgib l-isem "Villa Madama" fi Triq Birbal, Balzan inkluz gnien anness mieghu fi Triq Idmejda, Balzan liberu u frank minn cnuz u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti Venues Company Limited u dan bil-prezz ta' disa’ mija u disghin elf ewro (€990,000).

6. Illi l-kreditu tal-Bank esponenti jinsab munit b'ipoteka specjali u privilegg specjali registrat bin-numru VOL I 14663/2008 u dan il-kreditu jippregradwa dak ta' kwalsiasi kreditur iehor, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

7. Illi l-Bank esponenti permezz ta’ cedola, (li kopja legali taghha hija esebita u mmarkata bhala Dok “RB 4” fl-atti tal mandat ta’ inibizzjoni hawn fuq imsemmi), ipprezentata fit-30 ta Gunju 2010 ikkompensa l-ammont offrut minnu ta’ disa’ mija u disghin elf ewro (€990,000) mas-somma ta’ tmien mija u sebat elef u wiehed u tmenin punt zero erbgha ewro (€807,081.04) rapprezentanti seba' mija tnejn u disghin elf mitejn wiehed u disghin punt sitta zero ewro (€792,291.60) somma mitluba skont l-ittra ufficjali hawn fuq imsemmija, erbatax-il elf seba' mija disgha u tmenin punt erbgha erbgha ewro (€14,789.44) imghaxijiet ulterjuri bir-rata legali ta’ tmienja fil-mija (8%) mis-7 ta’ April 2010 sat-30 ta’ Gunju 2010 kollox kif jirrizulta mill-istess atti tas-subbasta, u ghalhekk iddepposita s-somma ta’ €182,918.96. Il-Bank esponenti rrizerva wkoll kwalunkwe dritt ghal spejjez gudizzjarji.

8. Illi skont l-**artikolu 346 tal-Kap 12 tat-Ligijiet ta’ Malta**, il-pozizzjoni tal-Bank esponenti hija ekwivalenti ghal dak tal-ezekutant originali u ghalhekk seta' jkompli bl-irkant minkejja kwalunkwe azzjoni li tafettwa l-validita` *o meno* ta’ l-azzjoni kontra l-ezekuttant originali u ghalhekk

l-proceduri in segwitu ghas-subbasta in kwistjoni setghu jitkomplew mill-Bank esponenti, bhalikieku l-istess procedura giet istitwita minnu inizjalment.

9. Illi r-rikorrenti dejjem setghu, li kieku riedu, jezercitaw id-dritt taghhom ta' *Jus redimendi* skont id-dritt moghti lilhom mill-**artikolu 355 (1)** u ghalhekk il-procedura odjerna hija frivola u vessatorja in kwantu tolqot il-Bank esponenti kjamat in kawza.

10. Illi ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti sabiex tiddikjara li l-liberazzjoni maghmula mir-Registratur ta' din il-Qorti favur il Bank esponenti kjamat in kawza bhala nulla u bla ebda effett, u sabiex jigi ordnat il-kancellament tal-istess liberazzjoni, hija infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt ghar-ragunijiet hawn fuq elenkati u ghar-ragunijiet ohra li ser jigu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma ngunti minn issa ghas subizzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Rat il-lista tax-xhieda tal-kjamat in kawza a fol 155 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-19 ta' Ottubru 2010 quddiem il-Qorti fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. David Camilleri ghall-attur prezenti u Dr. Marco Ciliberti ghall-konvenut prezenti. Dr. Ciliberti ddikjara li se jistrieh fuq l-eccezzjonijiet ga moghtija minkejja li gie notifikat bir-rikors guramentat kif korrett. Deher Philip Saliba, rapprezentant tal-Lombard Bank u Dr. Rachel Bonello ghall-istess Bank kjamat-in-kawza. Id-difensuri tal-attur u tal-konvenut qablu li l-atturi huma moruzi fil-pagament dovut lill-konvenut. Dr. Bonello talbet li jigu allegati l-att tal-mandat ta' inbizzjoni nru. 1117/2010 JRM, degretat fis-26 ta' Lulju 2010. Id-difensuri prezenti rrimettew ruhhom. Il-Qorti laghet it-talba u ordnat l-allegazzjoni tal-istess atti. Dr. Camilleri talab jaghmel nota ta' osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u tat zmien tletin (30) gurnata bin-notifika lill-konvenut u l-kjamat-in-kawza li kellhom tletin

(30) gurnata ghan-nota taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-24 ta’ Frar 2011.
Rat l-atti kollha allegati ma’ din il-kawza.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Anthony Abela et datata 25 ta’ Novembru 2010 a fol 160 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi mill-provi prodotti f’din il-kawza jirrizulta li l-atturi Anthony Abela u martu Nadine Abela kienu ffirmaw kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fit-30 ta' Mejju 2008 fejn ikkostitwixxu ruhhom veri, certi u likwidi debituri ta’ Ronald Cordina ghas-somma ta’ €295,709.15 rappresentanti merkanzija moghtija mill-konvenut lill-atturi. L-ammont kapitali kellu jithallas sat-30 ta' Mejju 2013 u l-imghax kellu jithallas bir-rati mensili ta’ €2,673.57 il-wiehed. Is-socjeta’ attrici Venues Limited dehret bhala garanti *in solidum* mal-atturi l-ohra u kkostitwiet ipoteka specjali fuq proprjeta’ immobbli taghha, *ossia* Villa Madama, Triq Birbal, Balzan favur il-konvenut.

Illi l-istess kuntratt bejn il-firmatarji datat 30 ta' Mejju 2008 jghid li *“f’kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' tlitt skadenzi ta' imghax, sija konsekuttivi jew le, tkun ifisser illi d-debituri jkunu tilfu l-beneficcju taz-zmien moghti lilhom ghall-hlas tas-somma kapitali u l-imghax relattiv ikun pagabbli f’ammont wiehed a semplici rikjesta tal-kreditur”.*

Illi gara li l-atturi kienu moruzi fil-hlas tal-imghax hekk kif miftiehem fil-kuntratt *de quo* u b’hekk gie allegat li skattat dik il-klawsola hawn fuq imsemmija. Fid-19 ta’ Novembru

2009, l-konvenut ipprezenta ittra ufficjali kontra l-atturi kollha f'din il-kawza u talab ghall-hlas tas-somma ta' €295,709.15 flimkien ma' l-imghax dekorribbli kif deskritt fl-att sad-data tal-pagament effettiv.

Illi fil-11 ta' Dicembru 2009 il-konvenut odjern intavola rikors fejn talab il-hrug ta' mandat ta' qbid fuq il-proprjeta' immobbli tas-socjeta' attrici, u cioe', Villa Madama, Triq Birbal, Balzan. Dan ir-rikors gie milqugh u, din il-Qorti diversament presjeduta ordnat il-bejgh ta' l-istess immobbli. Is-subasta inghatat n-numru 88/09 u hija fl-ismijiet *"Ronald Cordina vs Anthony Abela u martu Nadine Abela u Venues Company Limited".*

Illi fil-14 ta' April 2010, il-Bank kjamat in kawza bhala kreditur tar-rikorrenti, irrenda l-kreditu tieghu bhala wiehed esekuttiv kontra s-socjeta' attrici bis-sahha ta' proceduri maghmula skond l-**artikolu 256 (2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.** Allura permezz ta' nota fl-atti tas-subbasta numru 88/09 (*vide fol.* 101 tal-process) il-kjamat in kawza a tenur tal-**artikolu 346 tal-Kap 12** dahal sabiex jippartecipa fl-istess atti tas-subbasta numru 88/09 bhala kreditur esekutant iehor kif ukoll li jaghmel offerta *animo compensandi* u dan proprju ghaliex l-istess Bank kien gie kanonizzat kreditur tal-imsemmija socjeta rikorrenti Venues Company Limited fl-ammont ta' €792,291.60) - oltre spejjez u imghaxijiet ulterjuri - u dan skont ittra ufficjali li giet ipprezentata fl-14 ta' April, 2010 sabiex jigi rez titolu ezekuttiv il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Angele Bezzina datat 12 ta' Settembru 2008.

Illi l-process tal-bejgh b'subbasta ma twaqqafx u l-fond inkiseb mill-Bank kjamat in kawza *animo compensandi, u* fit-22 ta' Gunju, 2010, sehhet il-liberazzjoni tal-imsemmi fond favur I-istess Bank.

Illi permezz ta' rikors ghall-mandat ta' inibizzjoni imressaq fit-13 ta' Lulju, 2010, r-rikorrenti odjerni talbu li din I-Qorti diversament presjeduta zzomm lill-Bank intimat milli jbiegh jew jittrasferixxi I-proprjeta' maghrufa bhala "*Villa Madama"* inkluz il-gnien anness maghha f'numru 160 Triq Idmejda, Hal Balzan.

Illi b'digriet tal-26 ta' Lulju, 2010, Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1117/10 fl-ismijiet Anthony u Nadine konjugi Abela, u Venues Limited vs Lombard Bank Malta p.l.c., il-Qorti laqghet t-talba ir-rikorrenti u ordnat il-hrug tal-Mandat fit-termini kif mitluba u, *in oltre,* ddikjarat li, ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, r-rikorrenti ghandhom jitqiesu li diga' ressqu b'kawza l-pretensjonijiet li huma jridu jharsu b'dan il-Mandat u dan bis-sahha tar-Rikors Mahluf Numru 381/10RCP imressaq minnhom fis-16 ta' April, 2010, li hija proprju din il-kawza.

Illi l-argument prinicipali tal-atturi f'din il-kawza hija li l-konvenut Ronald Cordina ma setax jipprevalixxi ruhu mill-procedura kontemplata fl-**artikolu 256 (2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** biex jezegwixxi l-kreditu msemmi fil-kuntratt stante li l-ammont ma jistax jigi kkunsidrat bhala cert, likwidu u dovut u dan ghaliex kien hemm klawsola fejn inghata beneficcju tat-terminu lill-atturi personalment bhala debituri, fil-waqt li s-socjeta' attrici kull ma ghamlet kienet biss li kkostitwiet ruhha bhala garanti solidali mal-istess atturi, u dan billi ipotekat il-proprjeta' taghha hemm indikata bhala garanzija ghall-hlas tal-istess somma mill-atturi personalment bejniethom verso l-konvenut.

Illi ghalhekk skont it-tezi tal-atturi l-ittra ufficjali tad-19 ta' Novembru 2009 kontra l-atturi kollha f'din il-kawza, ghall-hlas tas-somma ta' €295,709.15 oltre l-imghax dekorribbli kif deskritt fl-att sad-data tal-pagament effettiv, ma taghtix id-dritt lill-konvenut li jippresenta mandati ezekuttivi fil-konfront tas-socjeta' attrici Venues Limited, proprju ghaliex hija ma kienitx indikata bhala debitur, hija biss garanti u ghalhekk fil-konfront taghha, qabel ma ssir esekuzzjoni kellha ssir it-talba li kien hemm telf tal-beneficcju tat-terminu fil-konfront tad-debituri, b'dan ghalhekk li tidhol *in vigore* l-garanzija taghhom moghtija bil-mobbli tal-istess socjeta' indikata fl-istess kuntratt.

Illi ghalhekk dejjem skont t-tezi attrici l-konvenut kellu qabel jipprocedi b'kawza sabiex jigi dikjarat illi ntilef il-beneficcju tat-terminu moghti fl-istess kuntratt fil-konfront tad-debituri u per konsewgenza dan jinvolvi lis-socjeta'

attrici proprju minhabba l-mod kif hija dahlet bhala garanti favur il-konvenut ghall-istess dejn.

Illi l-atturi jidher li sejsu dan l-agrument fuq is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **"Joseph Cauchi vs Joseph Muscat"** deciza fl-24 ta' Awwissu 1993 fejn hemm l-attur kien talab lill-Qorti sabiex tiddikjara lil konvenut moruz fil-hlas ta' bilanc ta' prezz dovut lill-attur minn xiri ta' appartament mill-attur lill-konvenut; sabiex tikkundanna l-konvenut ghall-hlas tal-bilanc; u sabiex tordna l-bejgh fl-irkant tal-istess appartment li l-attur kien ittrasferixxa lill-konvenut. Ghalkemm il-konvenut ammetta li kien hemm bilanc dovut huwa ecceppixxa li ma kellux ibati l-ispejjez tal-kawza peress li l-kuntratt ta' bejgh kien gja' titolu ezekuttiv u kwindi l-attur seta' pproceda minghajr ma jiftah il-kawza.

Illi l-Qorti f'dik il-kawza rriteniet illi kien ikun difficli ferm biex l-attur jirrendi t-titolu tieghu esekuttiv sempliciment bl-ittra ufficjali u dan peress li huwa qieghed jibbaza t-talba tieghu fuq il-fatt illi ma sarux pagamenti kif stipulati fil-kuntratt. Il-Qorti tkompli, *"difatti l-premessi tac-citazzjoni jindikaw il-mod kif kellhom isiru l-pagamenti u l-mod kif effettivament ma sarux. Hawnhekk ghalhekk seta' kien hemm diffikulta' dwar jekk il-kuntratt huwiex esegwibbli immedjatament u l-qrati taghna dejjem irritenew illi ghandha ssir l-ewwel it-talba ghad-dikjarazzjoni tad-dekadenza tal-konvenut mill-beneficcju tat-terminu, u mbaghad il-kundanna hlas u l-bejgh in subbasta".*

Illi izda barra din is-sentenza hemm dik moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-21 ta' Mejju 1965 fid-decizjoni fl-ismijiet **"Calcedonio Ciantar vs Francis Grech et"**, fejn fuq fattispecie pjuttost simili ghal dawk tad-decizjoni citata mill-atturi inghad li:-

"Fil-fehma tal-Qorti huwa car li altru li wiehed jghid illi l-kreditur ghandu interess li jaccerta gudizzjarjament il-verifikazzjoni tal-kondizzjoni u altru li wiehed jghid illi l-awtorizzazzjoni gudizzjali hi necessarja. Jekk tigi accettata din it-tieni versjoni tar-regola jigri illi, f'kazijiet ta' din ix-xorta, il-kreditur ma jkun jista' qatt jipprocedi ghall-

esekuzzjoni tal-kuntratt jew titolu iehor minghajr il-precedenti awtorizzazzjoni gudizzjali tant illi jekk jipprocedi ghall-ezekuzzjoni minghajr dik il-precedenti awtorizzaxxjoni jista' jigi milqugh bl-eccezzjoni relativa. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan ma jidherx korrett. Dak li hu korrett hu biss li jinghad illi l-kreditur ghandu interess jew ahjar, jista' jkollu interess li, qabel jipprocedi ghall-ezekuzzjoni, jottjeni dikjarazzjoni gudizzjali tal-verifikazzjoni tal-kondizzjoni".

"Is-sitwazzjoni ezatta kif taraha din il-Qorti hi dina. Notmalment il-principju hu – u dana hu espressament affermat fiz-zewg sentenzi fuq imsemmija – illi, meta d-dekadenza mill-beneficcju tat-terminu hi espressa, il-kreditur jista' jipprocedi ghall-ezekuzzjoni, minghajr il-kundanna gudizzjali precedenti tad-debitur jew l-awtorizzazzjoni gudizzjali a meno che ma jkunx ghadda z-zmien jew ma jkunx jirrikorru c-cirkostanzi kif kontemplat fl-artikoli 256 u 257 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. B'dana kollu l-kreditur jista', qabel jghaddi ghall-ezekuzzjoni, jottjeni dikjarazzjoni gudizzjali illi l-kondizzjoni li minnha tiddependi d-dekadenza vverifikat ruha. Pero' ghall-finijiet ta' l-ispejjez ta' domanda simili l-Qorti ghandha dritt tara jekk, fil-partikolari, kienx hemm xi ragunjiet li kienu jiggustifikaw il-bzonn ta' dikjarazzjoni gudizzjarja precedenti, bhal per ezempju ghaliex id-debitur ikun ga qanqal kwisjtoni dwar il-verifikazzjoni tal-kondizzjoni li minnha tiddependi d-dekadenza. Minghajr xi cirkostanza simili d-domanda gudizjarja da parti tal-kreditur tkun aktarx inutile u tikkaguna lid-debitur spejjez bla bzonn".

"It-talba ghall-awtorizzazjoni tal-Qorti ghall-ezekuzzjoni meta ma jkunx ghadda z-zmien jew ma jkunux jirrikorru c-cirkostanzi kif kontemplat fl-imsemmija artikolu 256 u 257 hi normalment inutile, ghaliex meta d-dekadenza hu espressa u hi verifikata l-kondizzjoni taghha, it-titolu hu ezekuttiv minnu nnifsu u ma ghandux bzonn ta' sentenza jew awtorizzazzjoni tal-Qorti biex jista' jigi esegwit. Biex talba simili tista' tkun gustifikata jinhtieg li jirrikorru xi cirkostanza tassew specjali li jiddependu mill-fattispecji tal-kaz partikolari".

Illi ghalhekk wiehed jista' jikkonkludi li normalment jekk it-terminu ta' dekadenza huwa espress wiehed ma ghandux bzonn jirrikorri ghall-procedimenti gudizzjarju biex id-debitur jigi kkundannat jew il-kreditur ikun awtorizzat jipprocedi. Izda jekk hemm xi cirkostanzi partikolari li jindikaw li hemm bzonn ta' konferma mill-Qorti imbaghad dan il-principju ma jibqax jghodd u l-kreditur ikollu jghaddi mill-proceduri gudizzjarji opportuni.

Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghall-**artikolu 253 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** li jipprovdi li:-

"Huma titoli esekuttivi: (b) il-kuntratti ricevuti 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".

Illi ma hemmx dubju li l-kuntratt in kwistjoni datata 30 ta' Mejju 2008 gie maghmul fl-atti tan-Nutar Pubbliku Patrick Critien (vide fol. 7 u 8) u s-sustanza tal-ftehim mhuwiex dwar ezekuzzjoni ta' fatt.

Illi fil-kawza **"Lapsi Holdings Ltd vs HSBC Bank Malta p.l.c"** (P.A - 7 ta' Ottubru, 2005), il-Qorti ghamlet 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 ghall-kuntratti fejn id-dejn huwa cert, likwidu u li ghalaq u ghalhekk meta jkun hemm ftehim fuq terminu rigward il-pagament *"il-kreditur ma jistax jitlob li tkun esegwita l-obbligazzjoni qabel l-gheluq ta' dak it-terminu…Konsegwentement una volta li l-kreditur ma setax 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".

Illi fil-kawza **"Vincent Albert Muscat vs Rudolph Xuereb nomine"** kien qed jigi kkontestat l-ammont u ghalhekk kien necessarju li jsiru proceduri permezz ta' citazzjoni, u din hija wahda mic-cirkostanzi imsemmija fil-kawza **"Calcedonio Ciantar vs Francis Grech et"** fejn il-procedimenti gudizzjarji isiru necessarji.

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami din il-Qorti thoss li kellu jkun hemm pronunzjament gudizzjarju peress li l-istess li dak li qed effettivament jintalab huwa l-hlas tad-debitu li l-atturi personalment kellhom mal-konvenut peress li l-atturi tilfu d-dritt li jhallsu bil-beneficcju tat-terminu lilhom moghti permezz tal-kuntratt datat 30 ta' Mejju 2008, izda jirrizulta li l-konvenut qed jindika wkoll lis-socjeta' konvenuta bhala debitrici tieghu tal-istess kreditu pretiz kontra l-atturi wkoll, u dan ghaliex l-istess socjeta' konvenuta dahlet bhala garanti solidali bl-immobbli in kwistjoni.

Illi f'dan il-kuntest il-Qorti tinnota li allura hemm sitwazzjoni differenti fil-konfront tal-atturi personalment li huma d-debituri li kkostitwixxew ruhhom bhala tali, u fil-konfront tas-socjeta' attrici li kull ma ghamlet fl-istess kuntratt kienet li dahlet bhala garanti solidali bil-proprjeta' taghha ndikata u dan iktar u iktar meta l-esekuzzjoni tal-istess kreditu qed tittenta ssir proprju kontra l-istess socjeta' kif jidher mill-atti tal-kawza u mill-atti tas-subasta 88/09 fl-ismijiet Ronald Cordina vs Anthony Abela *et nomine* sabiex tinbiegh l-istess immobbli proprjeta' biss tal-istess socjeta' attrici.

Illi dan huwa sinfikanti meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li dak li qed jittenta jaghmel il-konvenut huwa li d-dekadenza tal-beneficcju tat-terminu li hija msemmija fl-istess skrittura fil-konfront tal-atturi l-konjugi Abela personalment, qed tigi utilizzata sabiex tapplika fil-konfront tas-socjeta' attrici wkoll u dan ghaliex l-istess socjeta' attrici bl-istess ftehim dahlet bhala garanti

solidali bil-proprjeta’ taghha ghad-debitu tal-atturi fil-kwalita’ personali taghhom.

Illi ghalhekk f’dan il-kaz din il-Qorti thoss li hemm bzonn li jkun hemm dikjarazzjoni gudizzjarja li ta’ dekadenza tat-terminu fil-konfront tal-atturi personalment u li in vista tal-istess kuntratt datat 30 ta’ Mejju 2008, is-socjeta’ konvenuta hija ghalhekk ukoll obbligata li thallas l-istess debitu ghaliex hija dahlet bhala garanti solidali tal-istess, in virtu tad-dikjarazzjoni minnha maghmula permezz tal-istess kuntratt fejn hija ipotekat solidalment mal-atturi favur il-konvenut il-proprjeta’ immobbli hemm indikata. Jigi nnutat li minkejja dak li jghid il-konvenut fir-risposta tieghu u fl-atti kollha ta’ din il-kawza, xorta jibqa’ l-fatt li fil-mori ta’ dawn il-proceduri l-konvenut istitwixxa tali kawza kontra l-atturi kollha, nkluz allura s-socjeta’ attrici u dan kif jidher minn Dok. “RC 4” li jirreferi ghar-rikors guramentat Numru 414/10/GCD fl-ismijiet “Ronald Cordina vs Anthony Abela et nomine” fejn hemm l-ewwel talba sabiex l-atturi personalment jigu dikjarati li ddekadew mill-beneficcju tat-terminu lilhom moghti minhabba n-nuqqas ta’ pagamenti minnhom lill-konvenut kif patwiet, u li konsegwentment huma u s-socjeta’ attrici f’din il-kawza jigu kkundannati jhallsu l-ammont hemm indikat, liema kawza ghadha pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Illi fid-dawl ta’ dan kollu din il-Qorti thoss li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha ghaliex fil-konfront tas-socjeta’ attrici l-konvenut ma setax jimxi permezz tal-procedura abbazi tal-procedura stabbilita fl-**artikolu 256 (2) tal-Kap. 12,** u tenut kont ta’ dan, l-istess ittra ufficjali datata 19 ta’ Novembru 2009 fil-konfront tal-istess socjeta’ attrici hija nulla u bla effett, kif huma nulli allura l-atti tas-subasta bbazati fuqha Numru 88/09, u allura wkoll nulla l-liberazzjoni konsegwenti ghall-istess atti.

Illi dwar l-**artikolu 346 tal-Kap. 12** imsemmi mis-socjeta’ kjamata fil-kawza jinghad li l-posizzjoni tal-bank hija ekwivalenti bhala dak tal-ezukutant originali u allura dan ifisser li l-istess bank huwa fil-posizzjoni tal-konvenut, u ghalhekk ma hemmx dubju li l-istess konkluzjonijiet ghandhom jaffettwaw l-istess bank kjamat fil-kawza, la

darba huwa bbaza ruhu fuq l-atti pprezentati mill-konvenut, u huwa kkonsidrat bhala li ghandu l-istess drittijiet bhala eskutant originali.

Illi minn naha l-ohra l-*jus redimendi* kkonsidrata fl-**artikolu 355 (1) tal-Kap. 12** ma ghandha x'taqsam xejn mal-kaz in ezami u dan apparti li fi kwalunkwe kaz din tippresumi li l-atti tas-subasta u l-liberazzjoni hija wahda regolari u skond il-ligi, haga li ma jirrizultax li huwa l-kaz fil-kawza odjerna.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut fir-risposta guramentata tieghu datata 26 ta' April 2009, u tichad l-eccezzjonijiet tal-bank kjamat fil-kawza fir-risposta tieghu datata 24 ta' Awissu 2010 u dan in kwantu l-istess huma b'xi mod inkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' t-talbiet attrici** fis-sens hawn deciz b'dan illi:-

i. Tiddikjara illi l-ittra ufficjali pprezentata mill-konvenut fid-19 ta' Novembru 2009 ma taghtix id-dritt lill-konvenut li jipprezenta mandati ezekuttivi fil-konfront tas-socjeta' attrici Venues Company Limited.

ii. Konsegwentament tiddikjara irriti u nulli l-proceduri ta' subasta numru 88/09 fl-ismijiet *Ronald Cordina vs Anthony Abela et*.

iii. Konsegwentement, tiddikjara li l-liberazzjoni maghmula mir-Registratur ta' din il-Qorti hija nulla u bla ebda effett u tordna l-kancellament tal-istess liberazzjoni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, b'dan li l-ispejjez tal-Bank kjamat fil-kawza ghandhom jigu sopportati mill-istess Lombard Bank Malta p.l.c kjamat fil-kawza.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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