MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 1228/2010

Anthony sive Antoine Vassallo u martu Antonia Vassallo
vs
HSBC Bank Malta plc

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-26 ta’ Novembru 2010 li jghid hekk:

Illi l-atturi huma debituri tal-bank konvenut fis-somma ta' Lm712,495.70 (illum €1,659,668.50) in forza ta' kuntratt ta' kostizzjoni ta' debitu in Atti Nutar Clinton Bellizzi datat 12 ta' April 2005 u rez ezegwibbli permezz ta' ittra ufficjali datata 21 ta' Gunju 2005, oltre l-imghaxijiet legali mid-datat tal-kuntratt sad-data tal-pagamenti effettiv;

Illi l-bank konvenut, in forza tat-titolu ezekuttiv akkwistat minnu, intavola proceduri ghas-subbasta (Subbasta Nru.

10/2006), sabiex jinbiegh fond appartenenti lill-atturi, bl-isem 'Ringleader', Triq il-Konfettier, Dingli, stmat fl-ammont ta' Lm1,700,000 [€3,959,934.80], liema subasta tinsab appuntata ghad-9 ta' Dicembru 2010, wara li giet sospiza diversi drabi mill-bank konvenut minhabba negozjati li saru bejn il-partijiet;

Illi l-atturi kienu rcevew Letter of Undertaking datata 22 ta' Settembru 2008 [kopja ta' liema kienet mghoddija lill-Bank ezekutant permezz ta' ittra datata 2 ta' Ottubru 2008] minn socjeta' Kanadiza, Trimar Energy Group Limited, li permezz ta' l-istess obbligat ruhha thallas prezz ta €4,200,000, prezz li certament ihallas id-dejn mall-Bank ezekutant, u bi profitt ukoll ghall-esponenti [Dok. A];

Illi l-atturi iffirmaw konvenju mas-socjeta' Kanadiza fit-30 ta' Marzu 2009, [Dok. B], kopja ta' liema ntbaghat lill-Bank ezekutant permezz ta' ittra datata 14 ta' April 2009, u liema konvenju gie debitament registrat ma' l-Awtoritajiet [Dok. C];

Illi minhabba ragunijiet varji, inkluz fuq pariri ta' Periti Maltin li gew inkarigati mill-akkwirenti prospettivi sabiex jassiguraw illi kollox ikun kompletat kif imiss qabel ma jigi ffirmat il-kuntratt ta' bejgh definittiv, il-konvenju suriferit kellu jigi estiz diversi drabi, b'dan li l-Att finali ghadu ma giex konkluz, ghalkemm il-konvenju ghadu haj;

Illi llum il-bank ezekutant, nonostante li nzamm aggornat b'kull zvilupp ta' din it-transazzjoni, iddecieda li jkompli miexi bis-subasta de quo;

Illi l-agir tal-bank konvenut qieghed jinjora u jistoltifika ghal kollox l-obbligi li dahlu ghalihom l-atturi, bl-ghan preciz li mir-rikavat tal-

bejgh ihallsu fl-intier id-dejn dovut lill-Bank konvenut [li kieku mhux ghalhekk ma kienux jidhlu ghal tali rabta kuntrattwali], b'dan li hemm perikolu imminenti u attwali li jew l-akkwirent jirtira mill-konvenju, u bil-bejgh in subbasta l-fond de quo imur ghal prezz ferm inqas, b'dannu serju ghall-atturi, jew inkella jigu rinfaccati b'kawza ghad-danni ghal inadempiment kuntrattwali, skond il-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ta' dan l-atturi diga qeghdin ibaghtu d-danni;

IIIi ghandu jinghad ukoll illi mid-data li fiha l-kreditu gie rez ezegwibbli sa llum, l-atturi effettwaw pagamenti akkont ta' dak minnhom dovut favur l-istess HSBC fl-ammont komplessiv ta' circa €420,000;

IIli l-agir tal-bank konvenut qieghed ukoll jilledi d-drittijiet ta' kredituri ohrajn illi jekk jithalla jsir il-bejgh kif propost u skond il-konvenju fuq imsemmi, debitament iffirmat u registrat, ikollhom biex jithallsu l-ammonti kollha minnhom reklamati - haga li ma tkunx tista' ssir jekk il-bank konvenut jipprocedi kif qed jaghmel illum;

Illi l-agir tal-bank ghalhekk ihasseb lill-atturi, stante li l-agir tieghu bir-riappuntament tas-subbasta de quo, certament mhux fl-ahjar interess tieghu sabiex jirkupra l-kreditu tieghu, u ma jwassal ghal ebda konkluzjoni ohra hlief li l-bank, ghal ragunijiet tieghu, intenzjonat jisfratta l-bejgh prospettat bil-konvenju hawn fuq imsemmi, b'dan li diga' l-atturi qed ibaghtu d-danni, liema danni se jizdiedu b'mod sostanzjali bi zmien ghaddej, partikolarment jekk il-Bank konvenut jilhaq l-iskop tieghu u jbiegh bl-irkant il-fond de quo ukoll bl-unika konkluzjoni plawsibbli tkun

dik li l-istess bank konvenut jakkwista bi prezz baxx hafna proprjeta' li ghandha l-valur reali fuq imsemmi;

Illi dan l-agir tal-bank konvenut ghalhekk jilledi l-ispirtu u r-ratio tad-disposizzjonijiet tal-ligi intizi biex jipprotegu kredituri u jilledi d-drittijiet sia tal-atturi stess u kif ukoll tal-kredituri l-ohra dikjarati;

Illi dawn il-fatti l-atturi jafu bihom personalment;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-agir tal-bank konvenut fuq deskritt maghmul fl-atti tas-subbasta 10/06 huwa intiz sabiex jisfratta l-bejgh prospettiv tal-fond 'Ringleader', Triq il-Konfettier, Dingli u li huwa ghalhekk agir abbuziv kif fuq imsemmi;

2. Tordna s-sospenzjoni tas-subbasta 10/06 ghal termmu li jigi minnha ffissat ghal tali skop, sabiex ikun jista’ jsir il-bejgh kontemplat fil-konvenju tat-30 ta' Marzu 2009, kif estiz, fuq imsemmi;

Bl-ispejjez, u l-imghax legali kontra l-konvenut, li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni u b’rizerva ta’ kull azzjoni ta’ danni spettanti lill-atturi fil-konfront tal-bank konvenut;

Rat ir-risposta guramentata tal-bank konvenut li fil-qosor tghid hekk:

1. Illi l-fatti allegati mill-atturi ma jaghtu lok ghal ebda azzjoni, billi l-bank qed juza d-dritt legittimu li jezegwixxi titolu ezekuttiv moghti lilu mill-ligi u ghalhekk qatt ma jista’ jingieb li qed jilledi xi dritt tad-debitur;

2. Illi biex jimpienja att ezekuttiv d-debitur ghandu bhala regola jipprocedi skond l-artikolu 281 tal-Kap. 12 li mhux

il-kaz prezenti, u f'kaz li jrid jissospendi l-ezekuzzjoni irid jagixxi ai termini tal-artikolu 326 tal-Kap. 12, fejn l-atturi gia pprovaw jotjenu s-sospensjoni tas-subbasta u anki intenta mandat ta' inibizzjoni kontra l-bank ezekutant numru 1898/2010 liema talbiet gew michuda fis-7 ta' Dicembru 2010 u 23 ta' Dicembru 2010 rispettivament. Dan il-mandat kien gie prezentat kontestwalment mal-kawza prezenti fuq il-fatti identici. La darba r-rimedju provdut ghat-twaqqif ta' subbasta gie ezawrit, l-atturi ma jistghux jadoperaw proceduri diversi biex jottjenu l-effett li jridu li pero gie michud. La darba ligi specjali tipprovdi l-metodu kif tintalab sospensjoni hi dik il-procedura biss li tista' tigi adoperata u jekk Qorti kompetenti tkun innegat rimedju l-unika Qorti li tista' tbiddel il-pozizzjoni hi l-istess Qorti contrario imperio meta dan hu possibbli; il-Qorti tal-Appell meta dan id-dritt hu koncess mill-ligi u l-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom;

3. Fil-mertu l-bank eccepjenti sahaq li qed jikkontesta l-fatti allegati u ma jemminx li jezistu tantattivi vizabbli w in buona fede;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-4 ta' Ottubru 2011.

Ikkunsidrat

Il-fatti li taw lok ghal din il-ventenza huma semplici.

Ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet illi l-atturi huma debituri tal-bank konvenut. Hu pacifiku wkoll illi fl-2006 inbdew proceduri ezekuttivi mill-bank biex tinbiegh il-proprjeta mertu ta' din il-ventenza liema atti ta' subbasta igibu in numru 10/2006. Jirrizulta wkoll mill-provi illi fuq certu perjodu wara l-2006 l-atturi ghamlu pagament lil bank akkont ta' dak dovut minnhom wara li bieghu xi proprjetajiet ohra proprjeta taghhom pero l-ammont bilancjali dovut lil bank baqa' wiehed sostanzjali. Jirrizulta wkoll mill-korrispondenza esebita illi bejn l-2007 u l-2008 il-bank f'diversi okkazzjonijiet ippospona l-bejgh bis-

subbasta tal-fond in kwistjoni bhala koncessjoni lill-atturi sabiex jissaldaw id-debitu mal-bank flok li titkompla s-subbasta fuq dan il-fond li jidher li hu l-ahhar proprjeta li tista’ ggib flus mill-bejgh u b’hekk jigi imhallas il-bank (ara ittri tal-bank tal-25 ta’ Ottubru 2007, 25 ta’ Jannar 2008, 9 ta’ Ottubru 2008, 3 ta’ Frar 2009 u 16 ta’ Marzu 2009 a fol. 55 u 56, 76 u 78 u 81 tal-process).

Jirrizulta illi fit-30 ta’ Marzu 2009 l-atturi dahlu f’konvenju ta’ bejgh ghal fond in kwistjoni ma’ socjeta’ Kanadiza Trimar Group ghal prezz ta’ €4,200,000 li skond l-istess attur fl-affidavit tieghu a fol. 48 et seq. tal-process jikkummenta li hu ferm oghla mill-istima tal-perit tal-Qorti fl-atti tas-subbasta cioe €3,680,407. Dan il-konvenju jidher li ghadu in vigore sa Ottubru 2011 bl-ahhar tigdid isir f’April 2011. Mix-xiehda tan-Nutar li rrediga l-att ta’ konvenju u tigdid jirrizulta illi l-firem tar-rapprezentant tas-socjeta kumpratrici dejjem sar b’DHL u qatt direttament quddiemu jew tramite prokura u mill-prezz thallas parti mit-taxxa fuq id-dokumenti ammontanti ghal €420,000 dovuta lil Kummissarju tat-Taxxi Interni pero ma thallas ebda depozitu ghalkemm gie mwieghed b’ittra ta’ Trimar Group tat-23 ta’ April 2011 (fol. 114 tal-process) u fl-ahhar tigdid tal-kovenju hemm dikjarazzjoni li l-istess Trimar Group titlef is-somma ta’ €500,000 jekk ma tersaqx ghal kuntratt finali.

Jidher li l-kuntratt ma sarx ghal zewg ragunijiet principali, l-ewwel minhabba xi problemi dwar finanzjament da parti tas-socjeta’ Trimar, liema kwistjoni ma tidhirx ghadha rizolta sodisfacentement u t-tieni minhabba li r-rapporti tal-perit Chris Mintoff mqabbad mis-socjeta’ kumpratrici biex jara l-istat tal-proprjeta jindikaw nuqqas fil-bini li mhux konformi mal-permessi tal-MEPA kif ukoll nuqqasijiet ohra u hsarat li kellhom jirrangawhom kollha l-vendituri cioe l-atturi, altrimenti s-socjeta’ kumpratrici ma kienitx disposta tixtri (ara fol. 33 u 53 tal-process). Dawn ir-rapporti huma datati 7 ta’ Mejju 2010 (ara fol. 36 tal-process) u 18 ta’ Ottubru 2010 (ara fol. 71 tal-process) fejn hemm elenkati x’ghandu jsir bhala tiswijiet u z-zmien li ghandu jiehu x-xoghol li skond l-ahhar rapport kellu jinoltra bejn tlieta u hames xhur oltre l-istess perjodu indikat fl-ewwel rapport.

Mix-xhieda tieghu quddiem il-Qorti l-perit Mintoff ighid li kienu saru xi xogholijiet pero kien ilu ftit ma jmur fuq il-post u safejn jidhirlu dawn ix-xogholijiet ma kienux ghadhom lesti.

In segwitu ghal-konvenju l-bank rega' ssospenda l-bejgh in subbasta pendenti l-bejgh pero dejjem bl-intiza li l-bank mhux qed jissospendi l-bejgh indefinittivament izda sa certu data biss. Dan sehh kif jidher mill-ittri tal-bank tal-20 ta' April 2009, 2 ta' Gunju 2009, 22 ta' Gunju 2010, u finalment bl-ittra tas-7 ta' Lulju 2010 fejn il-bank ghamilha cara illi ma kien ser jigi koncess ebda sospenzjoni ohra tal-bejgh in subbasta tal-proprjeta in kwistjoni (ara fol. 83, 90, 92, u 97 tal-process).

Hi l-kontenzjoni tal-atturi illi l-bank ser jesponi lill-atturi ghad-danni mill-kumpraturi jekk jinsisti bis-subbasta flok jistenna li jsir il-bejgh li hu iktar vantagguz mill-istima peritali tal-Qorti fl-atti tas-subbasta. Qed isostnu li bhala klijenti tal-bank, l-istess bank qed jagixxi hazin maghhom meta qed jaghmlu hilithom biex ibieghu u bejgh bil-Qorti ser ikun ta' pregudizzju finanzjarju ghalihom. Fl-ebda waqt qabel il-kawza ma saret xi referenza ghal xi suspetti mill-bank dwar l-awtenticita tal-konvenju u l-impenn tas-socjeta' kompratrici u dan f'diversi inkontri u telefonati li kellhom mar-rapprezentanti tal-bank.

Konsiderazzjonijiet legali

It-talba attrici hi wahda cara cioe s-sospensjoni tas-subbasta 10/2006. Din it-talba saret permezz ta' rikors guramentat. Qabel xejn jinghad illi s-subbasta giet ordnata wara ottjeniment ta' titolu ezekuttiv da parti tal-bank konvenut, liema titolu mhux qed jigi attakat f'din l-istanza. Jidher ukoll illi lanqas l-att ezekuttiv cioe l-bejgh b'subbasta ma hu qed jigi attakkat. Il-Kapitolu 12 jitkellem b'mod car dwar kif wiehed jista' jattakka att ezekuttiv u dan hu provdut b'mod car fl-artikolu 281 tal-Kapitolu 12 liema talba ghar-revoka totali jew parzjali ssir permezz ta' rikors li ghandu jigi notifikat lil parti l-ohra u wara l-Qorti tipprovdi kemm billi tisma' u anki jekk tqis li ma ghandhiex

tisma’ l-partijiet. Tali digriet hu appellabbli skond l-istess artikolu.

Il-ligi fil-Kapitolu 12 artikolu 326 ukoll tipprovdi ghas-sospensjoni ta’ bejgh b’subbasta, cioe l-att ezekuttiv in kwistjoni, billi dan isir permezz ta’ rikors u ghal raguni legittima. Il-Qorti hi obbligata tisma’ l-partijiet qabel taghti d-digriet taghha dwar is-sospensjoni.

Dawn huma d-drittijiet moghtija lid-debitur ghas-sospensjoni jew revoka ta’ att ezekuttiv. Huma drittijiet moghtija b’mod dirett u eccezzjonali u jirregolaw atti ezekuttivi. Johrog car illi la darba l-ligi qed tipprovdi l-mezz kif wiehed jista’ jitlob is-sospenzjoni jew revoka ta’ att ezekuttiv, dan il-mezz ghandu jkun l-uniku li jidderigi l-partijiet.

Jirrizulta mill-atti, kif ukoll mill-affidavit tal-attur stess illi hu pprova bla success jissospendi s-subbasta u mbaghad anki ghamel mandat ta’ inibizzjoni, it-tnejn michudin fis-7 ta’ Dicembru 2010 u 23 ta’ Dicembru 2010 rispettivament.

Il-Qorti tqis illi r-rimedju tal-atturi ghall-impunjazzjoni jew sospensjoni tal-att ezekuttiv huma dawk li taghti l-ligi u huma dawk il-proceduri idonei appozitament regolati mill-ligi li jistghu jintuzaw u xejn aktar. Kemm jekk injorati u kemm jekk uzati bla success, l-attur ma ghandhux il-jedd li jopponi l-att ezekuttiv b’mezzi ohra mhux kontemplati mill-ligi. Dan iwassal biss ghal abbuz tal-proceduri legali intizi bhala salvagwardji ghad-drittijiet u mhux bhala mezz biex jigi stultifikat l-operat tal-ligi u d-drittijiet tal-partijiet inkluz il-kreditur. La darba kreditur ikun ottjena titolu skond il-ligi, hu ghandu l-jedd li jirrendi dak it-titolu ezegwibbli skond il-ligi u bis-sahha ta’ hekk juza’ l-mezzi li tipprovdi l-ligi biex jezegwixxi l-istess titolu.

Il-Qorti tista’ tieqaf hawn u ma hemmx lok li tidhol fir-raguni tat-talba la darba l-fatt, kif eccepiet mill-bank konvenut, ma jaghtix lok ghal ebda azzjoni hlief dik kontemplata fl-artikolu 281 tal-Kapitolu 12 u zgur mhux dan ir-rikors guramentat biex jinfetah appell ghat-talba

ghal sospensjoni wara li l-Qorti gia cahdet l-istess talba a bazi tal-artikolu 281 tal-Kapitolu 12, kif inhi l-procedura li titlob il-ligi.

Pero anki fil-mertu taghha t-talba ma ghandhiex tirnexxi. L-atturi qed jallegaw illi l-agir tal-bank kien abbusiv. Dan l-agir jikkonsisti, skond din il-Qorti, fl-uzu tal-proceduri moghtija bil-ligi, biex kreditur jissodisfa l-kreditu tieghu. Kull min juza' d-dritt fil-qies li taghtih il-ligi ma jistax jigi censurat sakemm l-uzu ta' dak id-dritt mhux qed isir b'mod emulativ. F'dan il-kaz il-fatti juru mod iehor. Il-bank konvenut kien ilu hames snin jistenna biex jezegwixxi l-mandat ta' bejgh b'subbasta. Kull posponiment li sar mill-bank, sar bla pregudizzju ghad-drittijiet ohra u sabiex jallevja lid-debitur biex jipprova jsib bejgh privat tal-fond in kwistjoni. Il-konvenju li dahlu fih l-atturi bl-ebda mod ma rabtu lil bank u kien jispetta lill-atturi li jirregolaw ruhhom jekk l-att ta' bejgh ma jkunx sar qabel il-bejgh b'subbasta tal-istess fond. Il-bank qatt ma ntrabat li jipposponi ndefinittivament il-bejgh in subbasta tal-fond in kwistjoni u dejjem kien car fl-intendiment tieghu. Il-kuntratt finali baqa' qatt ma sar u l-fatti juru li ma hemmx prova cara li ser isir definittivament ghalkemm hu mgedded sa Ottubru. L-atturi li ntrabtu li jirrangaw il-fond mill-hsarat ghadhom ma ghamlux dan oltre sena u nofs wara li gew skoperti ghalkemm jiswa lilhom li dan jaghmluh biex isir il-kuntratt finali. Il-fatti bl-ebda mod ma jwasslu ghall-affermazzjoni li l-bank abbuza minn xi jedd li kellu.

Decide

Ghal dawn ir-raguniijiet kollha l-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-bank konvenut u b'hekk tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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