MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2013

Rikors Numru. 650/2013

HSBC Bank Malta plc
vs
V.K. Construction Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta’ V.K. Construction Limited tal-1 Lulju 2013 ghas-sospensjoni tal-bejgh b’irkant (Subbasta 66/2012) ai termini tal-artikolu 326 tal-Kap. 12;

Rat ir-risposta tal-HSBC Bank.

Ikkunsidrat

Ir-ragunijiet li qed jaghti r-rikorrenti ghat-thassir huma tlieta:

1. Il-kuntratti ta’ kostituzzjoni ta’ debitu li fihom il-kumpanija dehret bhala garanti ma jirrizultax li hi

solidalment obbligata versu l-bank ezekutant ghall-obbligazzjonijiet tad-debitur principali;
2. Konsegwentement id-debitur principali ghandu jigi eskuss qabel xejn fuq il-beni tieghu u s-socjeta rikorrenti hi fl-aghar ipotesi, responsabbli biss ghas-sehem taghha tad-dejn.

3. Il-mandat ma kienx jinkludi fih 'kull piz' li jiggrava l-proprjeta u dan jaghti lok ghal waqfien tas-subbasta sakemm jigi sanat in-nuqqas.

Il-Qorti tqis li debitur ghandu dawn iz-zewg modalitajiet kif jattakka subbasta kontrih. L-ewwel wiehed cioe dak kontemplat fl-artikolu 281 hu mmirat ghall-istronkar tal-att ezekuttiv innifsu u jirrendi null il-procedura kollha tas-subbasta u dan minhabba mankanza fl-att ezekuttiv innifsu u mhux minhabba xi kontestazzjoni fuq il-mertu (ara **Edward Pace vs Micahel Sultana**, PA, 05/05/2005). It-tieni rimedju cioe dak kontemplat fl-artikolu 326 hu mmirat biss biex jissospendi ghal zmien l-prosegwiment tas-subbasta pendenti proceduri li jistghu isehhu ghal ragunijiet li jistghu jolqtu l-mertu konness mal-att ezekuttiv. Dan qed jinghad billi dan l-artikolu hu miftuh fid-dicitura tieghu b'dan pero jithalla fid-deskrizzjoni tal-Qorti li tirraviza raguni tajba bizzejjed li timmerita u tinnecessita s-sospensjoni tas-subbasta.

Jirrizulta mill-atti li saru tlett kuntratti pubblici ta' kostituzzjoni ta' debitu ma' socjetajiet debitrici datati 29 ta' Settembru 2009 in konsegwenza ta' facilitajiet bankarji moghtija lid-debitur u fejn qed jigi dikjarat illi d-debitur qed jirrikonixxi li hu cert u likwidu debitur verso l-bank tal-ammonti msemmija fl-istess kuntratti.

Fit-tlett kuntratti s-socjeta rikorrenti qua garanti solidali ma' garanti ohra u flimkien mad-debitur tiddikjara ruhha cert u likwidu debitrici tal-bank.

Jinghad ukoll illi hi kondizzjoni li tissupera kull kondizzjoni ohra illi kull bilanc ta' kapital u imghax dovut jista' jintalab mill-bank b'rikjesta semplici lid-debitur u/jew lil garanti.

Is-socjeta rikorrenti tallega li dan ma jikkostitwixxix solidarjeta bejn id-debitur u l-garanti billi s-solidarjeta ma tistax tkun prezunta izda espressa, u l-uniku indikazzjoni espressa ta' solidarjeta hi bejn il-garanti.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Jibda biex jinghad illi qari tal-kuntratti in kwistjoni jindikaw novazzjoni oggettiva fejn id-debitur li kellu facilitajiet bankarji favorih ikkonverta dawn il-facilitajiet f'kostituzzjoni ta' debitu. Dan wahdu ma jfissirx li r-relazzjoni naxxenti hi wahda kummercjali jew civili li fiha konsegwenzi naxxenti mill-effetti li jista' jkollha tali relazzjoni fuq il-garanti.

Hu minnu illi l-kuntratti m'humiex espliciti ghall-ahhar fuq ir-relazzjoni tal-bank mad-debitur u l-garanti izda l-kliem uzat ma jhallix dubju illi l-intenzjoni cara hi li fil-konfront tal-bank id-debituri principali u l-garanti tqisu bhala ko-debituri tal-bank kif jirrizulta aktar il-fuq u responsabbli ghall-hlas tad-debitu.

Pero anki jekk ghall-grazzja tal-argument il-kliem espress fil-kuntratt ihalli l-istess dubju, ma hemmx dubju li n-natura tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu hu wiehed kummercjali. Dan jinghad peress skond l-artikolu 5(b) tal-Kap. 13 kull operazzjoni bankarja hi minnha nfisha 'att oggettiv' tal-kummerc, u bla dubju dan il-kuntratt ma hu xejn hlief att kummercjali tal-bank maghmul biex irendi l-gbir u l-ezekuzzjoni tal-kreditu aktar facli.

In oltre l-artikolu 115 tal-Kap. 13 ighid li
(1) Fl-obbligazzjonijiet kummerċjali, hu preżunt, jekk ma jkunx hemm ftehim kuntrarju, li l-kondebituri huma obbligati in solidum.
(2) L-istess preżunzjoni tgħodd għall-garanti, ukoll jekk ma jkunx kummerċjant, illi jagħmel tajjeb għall-obbligazzjoni kummerċjali.

Il-garanti f'dan il-kaz iddikjara ruhu ko-debitur mal-garanti l-ohra u d-debituri principali ghad-debitu u essendo dan il-kuntratt hu naxxenti minn obbligazzjoni ta' kummerc, is-solidarjeta hi prezunta, u trid tigi ppruvta l-eskluzzjoni mhux il-kontra. Dan hu rifless ukoll fl-artikolu 1941 tal-

Kap. 16 fejn il-garanti fi hwejjeg ta’ kummerc, meta ma jkunx hemm ftehim xorta ohra jitqies dejjem li hu obbligat in solidum mad-debitur.

Kwindi hi l-fehma tal-Qorti li l-kliem uzat fil-kuntratti, ikkonfermat l-intenzjoni cara li l-partijiet kollha kemm jekk debituri principali jew garanti kienu qed jikkostitwixxu ruhhom ko-debituri ghal finijiet tal-krediti kummercjali dovut u kwindi l-bank ezekutant mexxa precisament in regola meta ezercita d-dritt tieghu verso kwalsiasi wiehed mill-partijiet obbligati ghal hlas inter tal-kreditu dovut lilu.

La darba stabbilit li hemm is-solidarjeta ghal hlas tad-debitu din il-Qorti ma tqis relevanti l-aggravji l-ohra dwar il-beneficcju tal-eskussjoni tad-debituri principali ghalkemm il-Qorti tirrimarka illi l-artikolu 795 tal-Kap. 12 semmai jimponi fuq is-socjeta rikorrenti l-obbligu li tindika l-proprjeta tad-debituri li fuqha ghandha ssir l-eskussjoni. Dan ma sarx mis-socjeta rikorrenti ghalkemm id-digriet fejn il-mandat gie milqugh gia ghalaq sena u dan ir-rikors gie pprezentat biss ftit granet qabel id-data tal-bejgh bl-irkant.

In kwantu ghal gravam illi l-garanti huma biss responsabbli ghal parti tad-dejn skond in-numru taghhom, il-kuntratti jghidu esplicitament illi bejniethom il-garanti qed jidhru in solidum bejniethom u kwindi dan il-gravam li wkoll in principju lanqas hu proponibbli in vista ta’ dak li gia gie deciz fl-ewwel parti ta’ dan il-provvediment, lanqas hu gustifikabbli f’kull kaz.

In kwantu ghan-nuqqas tal-kreditur li jesebixxi l-ipoteki u privileggi gravanti l-art in kwistjoni, il-bank intimat issottometta li dan ma jikkostitwix piz bhal ma huma cnus, kirjiet, uzufrutt u drittijiet ohra ta’ terzi u li jista’ jeffettwa l-valutazzjoni tal-proprjeta ghal finijiet ta’ valur ghall-offerti ta’ bejgh izda huma biss jeddijiet ta’ preferenza.

Il-Qorti ghalkemm tifhem id-distinzjoni fina maghmula pero tqis illi hu importanti f’bejgh b’irkant tal-Qorti illi l-offerent prospettiv jinghata indikazzjoni cara ta’ dak kollu li jorbot il-proprjeta ghal bejgh u ipoteki u privileggi huma fil-fatt

drittijiet ta’ terzi li jista’ jkollhom effett negattiv fuq il-bejgh innifsu f’certi cirkostanzi u l-kreditur ghandu jaghti stampa kemm jista’ jkun cara ta’ dak li qed jitlob li jinbiegh mill-patrimonju tad-debitur biex jissodisfa l-kreditu tieghu.

F’dan il-kaz pero l-istess kreditur ezekutant esebixxa fl-atti tas-subbasta ir-ricerki tal-proprjeta b’nota fil-5 ta’ Lulju 2013, inserita fl-atti tas-subbasta.

Billi ghalhekk dan in-nuqqas gie sanat ma hemm xejn li jzomm milli s-subbasta titkompla. Ara f’dan is-sens **Bawag Bank (Malta) Limited vs Gemxija Crown Limited et**, App 22/02/2013.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad it-talba ghas-sospenzjoni tas-subbasta. Bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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