MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 1391/2001/1

Joseph, Reuben u Marco ahwa Zammit

vs

Charles u Lynda konjugi Zammit

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Joseph, Reuben u Marco ahwa Zammit li permezz taghha, wara li ppremettew illi:

Permezz ta' att pubbliku datat 19 ta' Gunju 2000 fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Fleri Soler (Dok. JZ1), l-atturi kkostitwew ruhhom bhala garanti solidali ghal dejn li ghandhom il-konvenuti mal-HSBC Bank Malta plc. Jirrizulta li dan id-dejn huwa sal-lum diga' fl-ammont ta' tlieta u erbghin elf hames mija u hamsa u disghin lira Maltija u disgha u erbghin centezmu (Lm43,595.49) u qieghed ikompli jikber;

L-atturi pprovdew proprjeta’ taghhom sabiex isservi ta’ garanzija ghad-dejn;

Il-konvenuti huma moruzi fil-hlas tal-pagamenti u l-qaghda finanzjarja taghhom saret tali li tqajjem il-biza’ li ser isiru mhux solvibbli u/jew saru mhux solvibbli.

Il-konvenuti huma l-proprjetarji tal-appartament numru hamsa (5) li jinsab fl-ewwel sular u jifforma parti minn blokk ta’ appartamenti bl-isem Villa Michaela, Triq il-Mizura, Saint Andrews, limiti ta’ San Giljan u l-garaxx sottostanti l-imsemmi blokk ta’ bini;

Il-konvenut ghandu wkoll sehem indiviz f’porzjon ta’ art li hija formanti parti mill-artijiet “tal-Widien” sive “ta’ Ghiddu” kuntrada tar-Ramla limiti tan-Naxxar gia limiti Gharghur tal-kejl superficjali ta’ erbat elef hames mija);□u hamsa u sebghin metri kwadri (4575m

Il-konvenuti debitament interpellati mill-atturi sabiex jigu rilevati minnhom, baqghu inadempjenti u ghalhekk kellhom jigu intavolati dawn il-proceduri gudizzjarji.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddikjara illi l-konvenuti mhumiex solvibbli u/jew l-istat taghhom tbiddel b’tali mod li jnissel biza’ li sejrin ikunu mhux solvibbli, kif ukoll li huma moruzi fil-hlas tad-dejn li ghandhom mal-HSBC Bank Malta plc;

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrilevaw lill-atturi mill-obbligazzjoni ta’ garanti solidali u jehilsu l-proprjeta’ tal-atturi mill-imsemmija obbligazzjoni billi:

(i) Fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti, ihallsu lill-atturi (inkluz l-imghax mit-22 ta’ Marzu 2001 sad-data tal-hlas effettiv lil HSBC Bank Malta plc) is-somma ta’ tlieta u erbghin elf hames mija u hamsa u disghin lira Maltija u disgha u erbghin centezmu (Lm43,595.49) jew somma verjuri li tigi likwidata mill-Qorti, jew jiddepozitaw din is-somma fir-Registru ta’ din il-Qorti

ghan-nom tal-atturi, sabiex dawn ikunu jistghu jiddisponu minnha favur l-HSBC Bank Malta plc, u b'hekk jehilsu mill-imsemmija obbligazzjoni;

(ii) Fin-nuqqas, fi zmien qasir u perentorju li tistabbilixxi din il-Qorti, jirrilevaw lill-atturi billi jaghmlu kull ma jkun mehtieg, fosthom li:

(a) Jiehdu l-passi kollha mehtiega sabiex jifdu l-polizza ta' assigurazzjoni li hija registrata fuq isem il-konvenut ma' Eagle Star u li ggib in-numru 650352, u r-rikavat ta' liema ghandu jithallas direttament lill-kreditur HSBC Bank Malta plc;

(b) Jipprovdi garanzija adegwata favur l-atturi, fuq l-appartament numru hamsa (5) li jinsab fl-ewwel sular u jifforma parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem Villa Michaela, Triq il-Mizura, Saint Andrews, limiti ta' San Giljan u l-garaxx sottostanti l-imsemmi blokk ta' bini, kif ukoll fuq sehem il-konvenut mill-porzjon ta' art li hija formanti parti mill-artijiet "tal-Widien" sive' "ta' Ghiddu" kuntrada tar-Ramla limiti tan-Naxxar gia limiti Gharghur tal-kejl).☐superficjali ta' erbat elef hames mija u hamsa u sebghin metri kwadri (4575m Dan kollu bhala garanzija ghad-dritt ta' rigress li l-atturi ghandhom fil-konfront tal-konvenuti;

Tinnomina kuraturi ghall-eventwali kontumaci ghall-iskopijiet tat-talba numru 2(ii)(a) u 2(ii)(b) u nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv ghall-iskopijiet tat-talba numru 2(ii)(b).

Taghti kull provvediment iehor li jkun opportun sabiex jigu salvagwardjati l-interessi tal-atturi u biex tkun tista' tigi realizzata r-rilevanza.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, inkluz l-ittra ufficjali tat-13 ta' Mejju 2001, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni. B'rizerva ghal kull azzjoni ohra skont il-ligi f'kaz li d-dejn mal-HSBC Bank Malta plc jkompli jikber.

Rat id-dikjarazzjoni u dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Charles u Lynda Zammit, li in forza taghha eccepew illi:

Il-kawza kif imressqa mill-atturi hija intempestiva u dan billi ma ghaddiex it-terminu ta’ sentejn kif rikjest f’Artikolu 1948(f) tal-Kodici Civili;

It-talbiet tal-atturi ma ghandhomx jigu milqugha u dan billi l-pozizzjoni tal-konvenut Charles Zammit b’ebda mod ma tbiddlet minn meta nghatat il-garanzija mill-atturi u l-konvenuti kienu konsapevoli tal-pozizzjoni tal-konvenut Charles Zammit anke minn qabel id-19 ta’ Gunju 2000 u minkejja dan xorta wahda offrew u accettaw li jidhlu garanti;

L-atturi kkontribwew ghall-pozizzjoni tal-konvenut Charles Zammit billi huma hadu pussess u bdew jiggestixxu n-negozju tal-konvenut minghajr ma ghaddewlu l-qligh imdahhal mill-istess negozju;

Il-fond moghti b’ipoteka specjali mill-atturi u cioe’ il-fond 14, Tower Road, Sliema, ilu jaghmel tajjeb ghal self moghti lill-konvenut Charles Zammit sa anke qabel ma l-istess fond gie moghti b’donazzjoni lill-atturi mill-konvenut u l-atturi accettaw id-donazzjoni konsapevoli tal-ipoteka registrata fuq il-fond u accettaw it-talba tal-bank li ladarba huma jiehdu l-fond b’donazzjoni huma jibqghu jaghmlu tajjeb ghas-self bl-istess fond;

Il-kreditur kien informa lill-garanti li lest li jikkancella d-drittijiet ipotekarji fuq il-fond 14, Tower Road, Sliema, ftit gimghat qabel ma l-istess atturi regghu accettaw li jaghtu ipoteka specjali fuq l-istess fond ghall-istess self u ghalhekk l-istess garanti ippregudikaw il-pozizzjoni taghhom;

Is-self moghti fil-kuntratt tad-19 ta’ Gunju 2000 huwa kopert mill-konvenut Charles Zammit b’diversi assi tieghu u cioe’ b’ipoteka generali fuq il-proprjeta’ parafernali kollha tal-konvenut u b’ipoteka specjali fuq zewg proprjetajiet ohra tal-konvenut u l-polza ta’ assikurazzjoni msemmija

mill-atturi diga’ qieghda tinghata lill-kreditur ghall-fini ta’ dan is-self;

Id-dejn in kwistjoni huwa dejn tal-konvenut Charles Zammit bhala dejn parafernali tal-istess konvenut u ghalhekk il-konvenuta Lynda Zammit mhix marbuta bid-dejn tal-konvenut Charles Zammit billi tali self ittiehed meta bejn il-konjugi Zammit kienet tezisti is-separazzjoni tal-beni;

Il-proprjeta’ li tikkonsisti f’sehem indiviz ta’ porzjon ta’ art li hija formanti parti mill-artijiet “tal-Widien” sive’ “ta’ Ghiddu” kuntrada tar-Ramla limiti tan-Naxxar hija proprjeta’ parafernali tal-konvenut Charles Zammit u se mai, din il-proprjeta’ biss ghandha taghmel ghas-self parafernali in kwistjoni;

Minghajr pregudizzju ghal dan, il-kuntratt ta’ self datat 19 ta’ Gunju 2000 huwa kuntratt konsegwenti ghal dawk tat-3 ta’ Frar 1981, 26 ta’ April 1983 u 2 ta’ Dicembru 1985 u serva mhux biex jikkrea self gdid izda sabiex jizdied self moghti bil-kuntratti ta’ qabel u ghalhekk se mai, il-konvenuta Lynda Zammit u s-sehem taghha mill-komunjoni tal-akkwisti ghandu jaghmel tajjeb biss ghall-ammont mizdud ta’ hdax-il elf lira Maltija (Lm11,000);

In oltre, il-konvenuta Lynda Zammit hija proprjetarja ta’ diversi oggetti mobbli li anke jinsabu fid-dar matrimonjali u li dawn jifformaw parti mill-proprjeta’ parafernali taghha u ghalhekk b’ebda mod ma ghandhom jaghmlu tajjeb ghal xi dejn parafernali tal-konvenut Charles Zammit;

It-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni annessa.

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mismugha viva voce mill-Qorti diversament presjeduta.

Rat l-affidavit prodotti.

Rat l-atti tal-kawza Nru. 650/02 annessi mal-atti ta’ din il-kawza fuq ordni tal-Qorti diversament presjeduta.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi.

Innotat illi l-konvenuti ma ressqux sottomissjonijiet bil-miktub ghalkemm moghtija din il-fakolta’ mill-Qorti.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawza l-atturi, ahwa Zammit, ulied il-konvenut Charles Zammit, fil-kwalita’ taghhom ta’ garanti solidali fuq att pubbliku datat 19 ta’ Gunju 2000, harrku lil missierhom Charles Zammit u lill-mara tieghu Lynda Zammit wara li l-konvenuti, debituri principali, naqsu li jonoraw l-obbligi minnhom assunti mal-HSBC Bank Malta plc ghall-hlas ta’ dejn li l-konvenuti kienu kkontrattaw mal-Bank imsemmi.

Illi fl-istadju ta’ meta nfethu dawn il-proceduri, il-Bank imsemmi kien ghadu ma hax azzjoni bil-Qorti kontra d-debituri principali u lanqas kontra l-garanti solidali, izda matul il-kawza odjerna kienu nfethu proceduri separati mill-Bank imsemmi, kif jirrizulta mill-process allegat (650/2002/JRM fl-ismijiet “HSBC Bank Malta plc v Carmelo sive’ Charles Zammit et”) fejn wara ammissjoni tal-konvenuti f’dik il-kawza (id-debitur principali u l-garanti solidali), il-Qorti kkundannat lid-debitur principali, konvenut fil-kawza odjerna, u lill-garanti solidali (atturi fil-kawza odjerna) sabiex ihallsu l-ammont dovut lill-istess Bank. Sussegwentement, il-Bank istitwixxa proceduri ghall-bejgh bis-subbasta tal-fond proprjeta’ tal-garanti solidali, u b’hekk parti mill-ammont gie saldat. Eventwalment, id-debitur principali kien hallas ghall-bqija tad-dejn mal-Bank biex b’hekk illum id-dejn mal-Bank huwa saldat.

Il-fatti kif graw li wasslu ghal dawn il-proceduri huma essenzjalment kif isostnu l-atturi. Jirrizulta ampjament pruvat illi l-atturi ghamlu tajjeb ghad-debiti ta’ missierhom bi proprjeta’ taghhom. Meta missierhom il-konvenut

odjern, baqa' moruz fi hlasijiet tad-debitu tieghu mal-bank, l-istess bank dar fuqu u fuq uliedu sabiex jigi saldat id-debitu. Is-sentenza, moghtija fit-22 ta' Ottubru 2002 minn din il-Qorti diversament presjeduta ikkundannat lill-atturi odjerni, solidalment ma' missierhom, ihallsu l-ammont ta' Lm46,863.36, bl-ispejjez u imghaxijiet. Sussegwentement, il-Bank ipproceda bil-bejgh bis-subbasta tal-fond 14, Triq it-Torri, Tas-Sliema, proprjeta' tal-atturi odjerni.

L-Art. 1948 li fuqu hija msejsa din il-kawza testwalment jipprovdi illi:

"***1948.*** *Il-garanti, ukoll qabel ma jhallas, jista' jagixxi kontra d-debituri sabiex jigi minnu rilevat –*

(a) Jekk jigi mharrek ghall-hlas;

(b) Jekk id-debitur ifalli jew isir mhux solvibbli, jew l-istat tieghu jitbiddel u jkun hemm il-ghaliex wiehed jibza' li sejjer isir mhux solvibbli;

(c) Jekk id-debitur ikun obbliga ruhu li ghandu jehilsu mill-garanzija fi zmien miftiehem, u dan iz-zmien ikun ghalaq;

(d) Jekk id-dejn ikun sar ezigibbli billi jkun ghalaq iz-zmien miftiehem ghall-hlas;

(e) Jekk id-debitur ikun in mora fil-hlas;

(f) Gheluq sentejn, jekk ma jkunx gie ffissat zmien ghall-hlas, u l-obbligazzjoni ma tkunx minnha nnifisha tali li ma tistax tigi mitmuma qabel zmien itwal."

Fi proceduri simili ghal dawk odjerni, din il-Qorti diversament presjeduta rriteniet illi meta, waqt proceduri a tenur tal-Art. 1948, il-garanti fil-mori tal-kawza, jispicca biex jissalda d-debitu, il-garanti jkollu l-jedd jigi indennizzat ta' dan li jkun hallas ("Schembri vs Caruana", deciza mill-Imhallef J. Azzopardi fit-22 ta' Mejju 2004).

Din il-Qorti tqis li dan isir a bazi tal-principju kristalizzat fl-Art. 1949 li jipprovdi illi:

"***1949.*** *(1) Meta zewg persuni jew izjed ikunu dahlu garanti tal-istess debitur u ghall-istess dejn, il-garanti li jhallas id-dejn ghandu jedd idur kontra dawk l-ohra li jkunu garanti mieghu, kull wiehed minnhom ghas-sehem tieghu.*

(2) Il-garanti ghandu dan il-jedd ta' regress fil-kaz biss li jkun hallas f'wiehed mill-kazijiet imsemmijin fl-ahhar artikolu qabel dan."

U wkoll fid-dawl tal-insenjament ta' dawn il-Qrati in relazzjoni mal-principju "ius superveniens firmat actionem et exceptionem" (ara f'dan is-sens "Borg vs Borg", deciza mill-Imhallef T. Mallia fit-3 ta' Ottubru 2010; "Laferla vs Falzon" deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1988 u "Bonanno vs Bonanno", deciza fid-29 ta' Jannar 1997).

Il-konvenuti jeccepixxu illi l-kawza odjerna hija intempestiva ghaliex inbdiet qabel ma kienu ghaddew is-sentejn rikjesti mill-Art. 1948(f). Din il-Qorti tinnota illi l-imsemmija restrizzjoni m'ghandha ebda applikazzjoni fil-kawza odjerna ghaliex din inbdiet a tenur tal-Art. 1948(b) peress illi f'dak iz-zmien kien hemm il-biza' li d-debitur principali ma kienx ser jasal biex jonora l-obbligi tieghu mal-bank, biza' li sussegwentement avverrat ruhha meta l-Bank harrek lill-istess garanti ghall-hlas. Ghalhekk din l-eccezzjoni qieghda tigi michuda, kif qed jigu michuda wkoll l-eccezzjonijiet kollha dwar il-mertu, u dan ghaliex, kif intqal aktar 'il fuq, tant kienet reali l-biza' li d-debitur principali mhux ser ihallas li fil-fatt spiccaw hallsu d-dejn il-garanti uliedu.

Ghar-rigward tar-responsabilita' ghall-hlas da parti ta' Lynda Zammit, mart id-debitur principali, il-konvenuti jsostnu illi d-dejn mertu ta' din il-kawza gie kontrattat minn Charles Zammit meta bejn il-konjugi Zammit kienet tezisti s-separazzjoni tal-beni u ghalhekk il-konvenuta Lynda Zammit m'ghandhiex tbati l-hlas tieghu. Ghalkemm ma gie prezentat in atti ebda dokument iffirmat li stabilixxa s-separazzjoni tal-beni, l-istess Lynda Zammit ikkonfermat dan bix-xhieda taghha stess (fol. 131) u l-Qorti tinnota wkoll referenza incidentali ghas-separazzjoni ta' beni fl-att

pubbliku datat 28 ta’ Dicembru 1995 (fol. 112). Dan il-fatt ma gie kontradett bl-ebda mod mill-atturi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi, filwaqt li tillibera lil Lynda Zammit mill-osservanza tal-gudizzju, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha u tilqa’ t-talbiet fis-sens illi tiddikjara illi l-konvenut Charles Zammit hu obbligat li jindennizza lill-atturi u ghalhekk qieghda tikkundanna lill-istess Charles Zammit ihallas lill-atturi s-somma ta’ mija u disat elef mija u tnejn u sittin ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€109,162.27) ekwivalenti ghal sitta u erbghin elf tmien mija u tlieta u sittin liri Maltin u sitta u tletin centezmu (Lm46,863.36), bl-imghaxijiet mit-22 ta’ Ottubru 2002.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu minn Charles Zammit.

< Sentenza Finali >

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