QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn 23 ta' Novembru 2020

Numru 18
Rikors numru 88/12 JD

Is-socjeta` J.T.E. Limited (C 15382)

v.

i. Ivan Attard
ii. Noemi Attard
iii. Jason Attard u
iv. Frances Attard

Il-Qorti:

1. **Rat ir-rikors mahluf tas-socjeta` attrici li jaqra hekk:**

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010), is-socjeta` J.T.E. Ltd ikkoncediet b'titolu ta' kera l-fond 'Conway House', Triq ir-Rabat, Xlendi lill-konvenuti Ivan Attard (ID 293778(M)) u Noemi Attard (ID 380579(M))

u dan ghall-finijiet kummercjali u specifikatament ghall-avvjament tan-negozju ta' preparazzjoni u bejgh ta' fast food.

2. Illi din il-kirja nghatat ghall-perjodu mit-tletin (30) ta' Settembru elfejn u ghaxra (2010) sad-disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru elfejn u tmintax (2018) bil-kera ta' wiehed u hamsin euro sitta u ghoxrin centezmu (€51.26) eskluz il-VAT kuljum fl-ewwel sentejn tal-kirja, liema rata ta' kera sussegwentement kellha tizdied fis-snin successivi skont il-kuntratt imsemmi hawn fuq.

3. Illi minkejja illi fil-bidu tal-perjodu tal-kera, il-konvenuti Ivan u Noemi Attard kienu qed jeffettwaw b'mod regolari l-pagamenti tal-kera dovuta ghall-fond hawn fuq deskritt, il-konvenuti sussegwentement ma baqghux regolari fil-hlas tal-kera tal-fond imsemmi.

4. Illi f'Novembru elfejn u hdax (2011), il-konvenut Ivan Attard informa lill-esponenti nomine illi huwa kien ser jittermina l-ftehim ta' kirja de quo b'effett mit-tletin (30) ta' Marzu tas-sena kurrenti u dana gie sussegwentement ikkonfermat permezz ta' ittra datata hmistax (15) ta' Dicembru elfejn u hdax (2011) mil-legali tieghu. Illi s-socjeta` attrici nghatat x'tifhem illi din t-terminazzjoni qeghdha ssir ukoll ghan-nom tal-konvenuta l-ohra Noemi Attard illi maghha s-socjeta` attrici ma kellha l-ebda kuntatt.

5. Illi minkejja illi l-konvenuti ma kinux taw avviz ta' sitt (6) xhur kif mitlub mill-klawsola ghaxra (10) tal-iskrittura surriferita, is-socjeta` attrici accettat illi tittermina l-kirja inkwistjoni fit-tletin (30) ta' Marzu tas-sena kurrenti u pprovat izzomm laqghat mal-konvenut Ivan Attard u l-legali tieghu sabiex isir qbil dwar ir-ripreza tal-fond inkwistjoni. Madankollu, il-konvenut Ivan Attard u l-legali tieghu qatt ma attendew il-laqghat iffissati taht pretest jew iehor.

6. Illi l-konvenuti naqsu illi jirrilaxxjaw il-pussess tal-fond imsemmi fit-tletin (30) ta' Marzu tas-sena kurrenti u sussegwentement, il-legali tal-konvenuti Ivan u Noemi Attard talbu hmistax ohra sabiex il-konvenuti jirrangaw id-differenzi ta' bejniethom u jippruvaw ibieghu l-affarijiet illi kellhom fil-fond inkwistjoni. Inoltre`, il-legali tal-konvenut Ivan Attard ukoll infurmat lill-avukat sottoskritt illi l-konvenuti kellhom intenzjoni illi jbieghu l-fond konjugali li kien jikkonsisti f'appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) f''Tambourline Courta' , Triq Guze Bonnici, kantuniera ma' Triq il-Knisja, Nadur (aktar 'il quddiem imsejjah "il-fond imsemmi") sabiex jissaldaw lil bosta kredituri illi kellhom.

7. Illi intant is-socjeta` attrici pprezentat mandat ta' sekwestru kawtelatorju fl-ammont ta' hmistax-il elf mija u tmienja u sittin euro sbattax-il centezmu (€15,168.17) fit-23 ta' Marzu 2012 sabiex tikkawtela l-kera dovuta, l-effetti ta' liema mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru

42/2012 (JD) gew prorogati mill-konvenuti Ivan u Noemi Attard sal-ahhar ta' Mejju tas-sena kurrenti bl-intiza illi intant l-imsemmija konvenuti Ivan u Noemi Attard jirrisolvu l-problemi ta' bejniethom, jirrilaxxaw il-pussess tal-fond mikri lilhom u jissaldaw l-ammont dovut minnhom.

8. Illi madankollu ma sehh xejn minn dan u ghaldaqstant fil-31 ta' Mejju tas-sena kurrenti, is-socjeta` attrici pprezentat rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 2/2012PC) sabiex tizgombra lill-konvenuti Ivan u Noemi Attard mill-fond mikri lilhom, sabiex issir il-likwidazzjoni tal-ammonti dovuti mill-imsemmija konvenuti Ivan u Noemi Attard lis-socjeta` attrici u sabiex jigu kkundannati jhallsu l-ammont hekk likwidat lis-socjeta` attrici.

9. Illi permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Lulju 2012, il-konvenuti Ivan u Noemi Attard gew ikkundannati jhallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta' dsatax il-elf tmien mija u hamsa u ghoxrin ewro u hamsa u sittin centezmu (€19,825.65) rapprezentanti l-hlas tal-kera dovuta fuq il-hanut mikri lilhom u dana sal-hmistax (15) ta' Gunju elfejn u tnax (2012), is-somma ta' hdax-il elf ewro (€11,000) rapprezentanti l-penali kif ridotta li ghandha tithallas ukoll minnhom, u s-somma ta' elf erba' mija u tmienja u tmenin ewro u erbghin centezmu (€1488.40) rapprezentanti l-hlas ta' licenzja dovuta lill-Malta Tourism Authority ghas-

snin elfejn u hdax (2011) u elfejn u tnax (2012) kif ukoll l-ispejjez tal-istess rikors.

10.Illi l-konvenuti Ivan u Noemi Attard sal-lum ghadhom ma hallsu xejn mill-ammont illi tieghu gew kanonizzati debituri.

11.Illi fit-22 ta' Mejju 2012, is-socjeta` attrici pprezentat ukoll mandat ta' inibizzjoni numru 26/2012JD kontra l-konvenuti Ivan u Noemi Attard sabiex jigu mizmuma milli jbieghu l-fond imsemmi. Illi fl-24 ta' Mejju 2012, Noemi Attard intavolat risposta ghal dan il-mandat ta' inibizzjoni fejn iddikjarat illi 'l-fond de quo gie mibjugh permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tas-27 ta' April 2012 (Dokument A)'.

12.Illi effettivament irrizulta illi l-fond imsemmi nbiegh lill-konvenuti l-ohra Jason u Frances konjugi Attard permezz ta' tpacija ta' ammont flus li Ivan u Noemi Attard allegatament kellhom jaghtu lill-imsemmija Jason u Frances konjugi Attard u in parti permezz ta' hlas li sar direttament lil 'Bank of Valletta plc' sabiex jikkancella l-privilegg u l-ipoteka specjali fuq il-fond imsemmi.

13.Illi dan il-bejgh tal-fond imsemmi sar bi pregudizzju lampanti tad-drittijiet kreditizjo tas-socjeta` attrici ghaliex peress illi l-konvenuti Ivan u Noemi Attard ma rrikavaw l-ebda likwidita` minn tali bejgh saru

effettivament insolvibbli u m'humiex f'pozizzjoni illi jonoraw id-debiti taghhom.

14.Illi inoltre` l-konvenuti l-ohra Jason u Frances konjugi Attard kienu jafu bil-qaghda finanzjarja tal-imsemmija konvenuti Ivan u Noemi Attard u kienu konsapevoli tal-fatt illi l-bejgh tal-fond imsemmi, il-kredituri tal-imsemmija konvenuti Ivan u Noemi Attard kienu ser jigu frustrati. Huma dahlu ghal tali bejgh biex jithallsu l-ammont li allegatament kellhom jiehdu minghand il-konvenuti Ivan u Noemi Attard u dana a skapitu tal-kredituri l-ohra tal-istess konvenuti Ivan u Noemi Attard.

15.Illi inoltre' l-imsemmija konvenuti Jason u Frances konjugi Attard iddikjaraw fil-kuntratt imsemmi illi l-konvenuti Ivan u Noemi Attard kienu ssaldaw l-ammonti kollha dovuti lilhom. Illi huwa ferm inverosimili illi tali ammont saldat kien ezatt daqs l-ammont pacut u dana meta l-legali tal-konvenut Ivan Attard kienet iddikjarat waqt seduta fil-kawza msemmija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi jezistu xi kambjali a favur tal-imsemmija Ivan u Noemi Attard illi hija kienet ghadha ma ratx.

16.Illi mill-premess jidher car illi l-agir tal-konvenuti huwa qarrieqi u maghmul in frodi u in pregudizzju tad-drittijiet tal-kredituri ta' Ivan u Noemi Attard, fosthom is-socjeta` attrici, u dana bil-komplicita` tal-konvenuti l-ohra Jason u Frances konjugi Attard u ghalhekk il-kuntratt su citat huwa

annullabbli peress illi jezistu l-elementi kollha ghall-ezercizzju tal-azzjoni pawljana u cioe' l-'eventus damni' u l- 'consilium fraudis' ai termini tal-artiklu 1144 tal-Kap 16 u dana kif ser jigi ppruvat dettaljatament waqt is-smigh tal-istess kawza.

Is-socjeta` attrici ghalhekk talbet lil din il-Qorti:

> "1. Tordna li jigi rexiss, annullat u risolut il-kuntratt tal-bejgh tal-fond li jikkonsisti f'appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) f''Tambourline Courta' , Triq Guze Bonnici, kantuniera ma' Triq ilKnisja, Nadur fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tal-27 ta' April 2012 bejn il-konvenuti Ivan u Noemi Attard fuq naha u l-konvenuti Jason u Frances konjugi Attard fuq naha ohra, liema kuntratt sar in frodi u in pregudizzju tad-drittijiet kreditizzji tas-socjeta` attrici;
>
> "2. Konsegwentement, il-konvenuti Ivan u Noemi Attard jigu kkundannati fi zmien qasir u perentorju jirritrocedu fl-assi taghhom il-fond hawn fuq imsemmi;
>
> "3. Fin-nuqqas, ir-retrocessjoni issir 'ope sententiae' permezz tan-Nutar li ghandu jigi nnominat biex jippublika l-att relattiv u fil-konfront ta' kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;
>
> "4. U fi kwalunkwe kaz, l-istess konvenuti jigu ddikjarati in solidum bejniethom responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta` attrici, likwidabbli f'kawza ohra".

Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 42/2012(JD) mahrug fis-26 ta' Marzu 2012 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 38/2012JD dekretat fis-7 ta' Settembru 2012.

2. **Rat li l-konvenuta Noemi Attard permezz tar-risposta guramentata rrispondiet hekk:**

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi f'dan il-kaz ma jezistux l-estremi rikjesti mil-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni pauliana.

3. Illi kull ma sar kien genwin u in buona fede min-naha tal-kontraenti kollha u kwindi l-consilium fraudis huwa mankanti. Tant illi dan l-element kien nieqes, illi r-rapprezentanti tal-kumpanija attrici kienu mgharrfa b'din il-kompravendita sa qabel sehhet.

4. Illi anke l-eventus danni huwa mankanti, stante illi wara l-bejgh tal-istabbli kien baqa' assi ohra, nkluzi assi li l-kumpanija attrici kellha privilegg fuqhom, izda kienet il-kumpanija attrici li ghazlet il-kors ta' azzjoni taghha u jekk kien hemm xi dannu dan ma kien xejn ghajr self-inflicted hardship.

5. Illi s-sottoskritt bhala avukat tal-ghajnuna legali gie mitlub minn Noemi Attard sabiex jassistiha f'kawzi u proceduri gudizzjarji ohra illi qed isiru kontra taghha (u kontra zewgha Ivan Attard li mieghu kien hemm pendenti proceduri).

6. Illi t-talba ghad-danni ma tistax tigi suffragata stante illi:- (1) proceduralment ma ssegwix mill-premessi; (2) ma tirrizultax (3) JTE

Limited diga’ giet kanonizzata kreditrici ta’ penali in forma ta’ danni prelikwidati fi proceduri ohra.

7. Illi din ir-risposta qed issir u qed tigi kkonfermata bil-gurament minn Noemi Attard li ghandha konoxxenza proprja tal-fatti in kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

3. **Rat ir-risposta ta’ Jason u Frances Attard li permezz taghha gie eccepiet:**

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta` attrici ghaliex l-allegazzjoni li fuqha hija impernjata l-kawza, dik li l-esponenti b’xi mod ikkolludew mal-konvenuti l-ohra sabiex jiddefrawdaw lill-attrici hija infondata fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi l-esponenti agixxew in bona fidi u ghaldaqstant, kif sejjer jigi dettaljatament ipprovat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ma jezistux l-estremi rikjesti mil-ligi sabiex is-socjeta` attrici tkun tista’ tagixxi fil-konfront taghhom fit-termini tal-Artikolu 1144 tal-Kodici Civili;

3. Illi di fatti l-esponenti saru jafu bil-problemi li jezistu bejn il-vendituri u s-socjeta` rikorrenti u bil-pretensjonijiet tas-socjeta` rikorrenti fir-rigward

tal-fond in vendita biss wara li gie ppubblikat il-kuntratt tal-akkwist da parti taghhom;

4. Illi infatti, anki mill-fatti esposti mir-rikorrenti nnifisha jirrizulta li fil-mument tal-akkwist da parti tal-esponenti, ir-rikorrenti ma kellha l-ebda pretensjonijiet, u iktar u iktar ma kellhiex drittijiet, kontra l-fond akkwistat mill-esponenti;

5. Illi b'zieda ma' dan kollu, l-esponenti jixtiequ jirrilevaw li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienet preceduta bl-iffirmar ta' konvenju fi Frar 2012, li bih inholoq l-obbligu tal-vendituri li jbieghu l-fond lill-esponenti u tal-esponenti li jixtru l-istess fond. Dan jirrizulta ictu oculi mill-kuntratt innifsu. Ghaldaqstant il-kuntratt innifsu kien biss ezekuzzjoni tal-att innifsu. Kwindi mhux biss ghandu jigi rilevat li l-consilium fraudis da parti tal-esponenti ried jezisti fil-mument li gie ffirmat il-konvenju nnifsu, imma inoltre, l-esponenti jirrilevaw li, minkejja li kienet taf jew almenu messha kienet taf jew setghet facilment issir taf bl-ezistenza tal-konvenju, l-attrici mkien u bl-ebda mod ma qeghdha tipprova timpunja l-konvenju ffirmat bejniethom u l-konvenuti l-ohra. Isegwi ghalhekk li l-obbligazzjoni u l-causa taghha ezistenti bejn l-esponenti u l-konvenuti l-ohra bl-ebda mod ma qeghdha tigi impunjata jew attakkata mis-socjeta` attrici;

6. Illi l-consilium fraudis da parti tal-esponenti fil-mumentli gie ffirmat il-konvenju mal-konvenuti l-ohra ghandu a fortiori jigi eskluz ghaliex f'dak il-mument lanqas biss kienu ghadhom nibtu xi forma ta' disgwidi, divergenzi, diverbji, diskrepanzi jew kwistjonijiet bejn ir-rikorrenti u l-konvenuti l-ohra, ahseb u ara kemm setghu jkunu jafu bihom l-esponenti;

7. Ili minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-raba' talba tal-attrici ma tinkwadrax ruhha fit-termini tal-azzjoni pawljana intentata mill-attrici u ghandha necessarjament tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta` attrici;

8. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

9. Illi b'referenza ghal kull paragrafu enumerat tar-rikors guramentat, l-esponenti jiddikjaraw li:

a. huma la jistghu jikkonfermaw u lanqas jichdu l-kontenut tal-ewwel ghaxar paragrafi tar-rikors guramentat ghaliex ma kienu b'ebda mod involuti fil-proceduri u r-res gestae li r-rikorrenti tirreferi ghalihom f'dawk il-paragrafi. Li jistghu jghidu huwa li sal-mument li huma kkonkludew il-kuntratt ta' akkwist minghand il-konvenuti l-ohra huma ma kienu jafu b'xejn dwar il-kwistjonijiet li kienu ghaddejjin bejn is-socjeta` rikorrenti u l-konvenuti l-ohra.

b. Huwa minnu li l-esponenti akkwistaw il-fond minghand il-konvenuti l-ohra b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tas-27 ta' April 2012;

c. Sabiex sar dak il-kuntratt, l-esponenti hadu self minghand l-HSBC Bank Malta plc u dan is-self intuza direttament sabiex jigu kkancellati privilegg u ipoteka specjali li kienu jispettaw lill-Bank of Valletta plc kontra l-vendituri in garanzija ta' self li kien ittiehed minghand dak il-Bank mill-istess vendituri;

d. Kemm meta gie iffirmat il-kuntratt, u wisq iktar meta gie ffirmat il-konvenju, l-esponenti ma kellhom l-ebda intenzjoni li b'xi mod jiddefrawdaw jew jippregudikaw id-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti. Fil-mument li gie ffirmat il-konvenju, lanqas biss kienu ghadhom jezistu xi pretensjonijiet da parti tas-socjeta` rikorrenti kontra l-konvenuti l-ohra li l-esponenti setghu jkunu jafu bihom gia ladarba f'dak il-mument, dawk il-pretensjonijiet kienu ghadhom lanqas biss twieldu u certament ma kinux gew avzati pubblikament. Mentri l-kuntratt kien biss ezekuzzjoni ta' obbligazzjoni bilaterali assunta bejn il-partijiet bis-sahha ta' dak il-konvenju.

e. Illi ghalhekk il-kontenut tal-paragrafi 13, 14, 15, 16, tar-rikors guramentat, inkwantu jipprovaw jaddebitaw xi qerq jew frodi lill-esponenti huwa ghal kollox skorrett u qieghed jigi kkontestat b'qawwa. Qabel ma

sar dak il-kuntratt, l-esponenti kienu dahlu f'konvenju mal-vendituri liema konvenju kien iffirmat gimghat anzi xhur shah qabel ma gie ffirmat il-kuntratt innifsu; u dan il-konvenju kien gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fiz-zmien ipprovdut mil-ligi;

4. **Rat ir-risposta guramentata ta' Ivan Attard li permezz taghha eccepixxa s-segwenti**:

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt;

2. Illi f'dan il-kaz ma jezistux l-estremi rikjesti mil-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni pauliana;

3. Illi kull ma sar kien genwin u in buona fede min-naha tal-kontraenti kollha u kwindi l-element tal-consilium fraudis huwa ghal kollox mankanti. Tant huwa nieqes dan l-element illi r-rapprezentanti tal-kumpanija attrici kienu mgharrfa b'din il-kompravendita sa qabel ma sehhet u dan skont ma sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi anke l-element tal-eventus damni huwa mankanti, stante illi wara l-bejgh tal-istabbli kien baqa' assi ohra, inkluz assi li l-kumpanija attrici kellha privilegg fuqhom, izda kienet il-kumpanija attrici li ghazlet il-kors ta' azzjoni taghha u jekk kien hemm xi dannu dan ma kien xejn ghajr self-inflicted hardship;

5. Illi t-talba ghad-danni ma tistax tigi suffragata stante illi:- (1) proceduralment ma ssegwix mill-premessi; (2) ma tirrizultax u (3) fi kwalunkwe kaz JTE Limited diga' giet kanonizzata kreditrici ta' penali in forma ta' danni prelikwidati fi proceduri ohra u ghalhekk f'dan ir-rigward diga' hemm gudikat;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

5. **Sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali tat-28 ta' Novembru 2014.**

Il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali li laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha, u cahdet it-talbiet tas-socjeta` attrici bl-ispejjez kollha a karigu taghha.

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li l-ewwel għamlet referrenza ghall-fatti relevanti illi joħorġu mill-kawża minn fejn irriżulta illi:

Il-konjugi Ivan u Noemi Attard fiz-zmien li gie redatt il-konvenju ghall-bejgh tal-proprjeta`inkwistjoni (fit-22 ta' Frar 2012) u fiz-zmien tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh (fid-29 ta' April 2012) u sa minn xhur qabel kienu ghaddejjin minn proceduri ta' separazzjoni.

Bhala proprjeta`immobbli Ivan u Noemi Attard kellhom biss l-appartament mertu tal-kawza odjerna li biex jixtruh kienu ssellfu minghand il-Bank of Valletta liema self kien ghadu ma thallasx meta l-post inbiegh f'April 2012.

Precedenti ghall-bidu tas-separazzjoni de facto il-konjugi Ivan u Noemi Attard kienu ffirmaw skrittura ma' Jason u Frances Attard datata 12 ta' Ottubru 2010 li permezz taghha l-vendituri Jason u Frances Attard bieghu u ttrasferew lill-kumpraturi l-appliances, l-items u l-oggetti kollha elenkati f'dokument anness ghall-prezz ta' €80,000 li gew garantiti b'hames kambjali ta' €16,000 u bil-fakolta' wkoll li l-kumpraturi jhallsu f'pagamenti mensili ta' €1,333.33.

Il-konjugi Ivan u Noemi Attard kienu ffirmaw skrittura privata datata 24 ta' Settembru 2010 mas-socjeta` attrici li permezz taghha din tal-ahhar kkoncediet b'titolu ta' kera l-fond fix-Xlendi ghall-avvjament tan-negozju ta' preparazzjoni u bejgh ta' fast food. Din il-kirja nghatat ghall-perjodu mit-30 ta' Settembru 2010 sad-29 ta' Settembru 2018 bil-kera kif stipulata.

Jirrizulta li l-konvenuti Ivan u Noemi Attard ghamlu zmien kienu jhallsu regolarment il-kera tal-fond lis-socjeta` attrici izda imbaghad il-pagamenti ma baqghux regolari. F'Novembru 2011 il-konvenut Ivan Attard informa

lis-socjeta` attrici li kien se jittermina l-kirja b'effett mit-30 ta' Marzu 2011. Is-socjeta` attrici accettat tali terminazzjoni.

Dawn il-konvenuti ma rrilaxxawx il-fond fit-30 ta' Marzu 2011.

Fit-23 ta' Marzu 2012, is-socjeta` attrici prezentat mandat ta' sekwestru kawtelatorju ghall-ammont ta' €15,168.17 sabiex tikkawtela l-kera dovuta u kellha tipprezenta rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tizgombra lill-konvenuti Ivan u Noemi Attard u sabiex issir il-likwidazzjoni tal-ammonti dovuti. Permezz tas-sentenza tat-13 ta' Lulju 2012, il-Bord ikkundanna lill-konvenuti Ivan u Noemi Attard ihallsu s-somma ta' €19,825.65.

L-ammont dovut baqa' ma thallasx lis-socjeta` attrici.

Jirrizulta mill-atti li l-konvenuti Ivan u Noemi Attard kellhom diversi kredituri. Infatti apparti li kellhom problemi fiz-zwieg taghhom, huma bdew jiffaccjaw ukoll problemi finanzjarji billi n-negozju li ppruvaw javvjaw ma kienx success. Noemi Attard tixhed li hija kienet thalli f'idejn zewgha u minhabba li sseparaw de facto hija ma baqghetx involuta u ghalhekk ma tafx wisq dettalji.

Jirrizulta wkoll mix-xhieda moghtija minn Jason u Ivan Attard li kien biss ftit mill-ammont dovut lil Jason u Frances Attard li thallas effettivament.

Apparti minn dan, irrizulta wkoll li l-konjugi Ivan u Noemi Attard kienu anki waqghu lura fil-pagamenti dovuti lill-Bank of Valletta plc. Ma rrizultax li l-Bank kien ha xi azzjoni legali kontrihom, biss pero' rrizulta li min-naha tal-Bank kienu qeghdin icemplulhom ta' spiss biex jirregolarizzaw ruhhom.

Is-socjeta` attrici eventwalment ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront ta' Frances u Jason Attard sabiex ma jbieghux il-fond mertu tal-kawza (li huma xtraw minghand il-konvenuti l-ohra) lil terzi u pprezentat l-azzjoni odjerna.

Hawnhekk irid jigi rilevat li biex Frances u Jason Attard xtraw il-post minghand Ivan u Noemi Attard huma hadu self mill-HSBC Bank Malta plc tal-ammont ta' €64,100. L-appartament xtrawh ghall-ammont ta' €143,500. L-ammont ta' €79,400 gie pacut mal-ammont li kien dovut lilhom. L-ammont rimanenti ta' €64,100 thallas direttament lil Bank of Valletta plc biex jinqatal-bilanc tas-self li kien ittiehed minn Ivan u Noemi biex jixtru l-proprjeta`de quo.

F'dan l-istadju l-Qorti ghamlet referenza ghall-gurisprudenza dwar actio pauliana ntentata mill-attrici imbaghad ghaddiet ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "*Tornando ghall-kaz odjern, mix-xhieda ta' Noemi Attard jirrizulta li hija u Ivan Attard meta bieghu l-fond matrimonjali ma kinux jafu ezattament*

min kienu ezattament l-kredituri taghhom. Il-Qorti temmen lil din il-konvenuta anki jekk huma setghu jaghmlu l-verifiki kollha izda ma jridx jintesa li dak iz-zmien kienu ghaddejjin minn proceduri ta' separazzjoni li huwa dejjem zmien turbolenti.

"Madankollu huwa evidenti li Noemi u Ivan Attard kienu konsapevoli li kellhom kredituri ohra apparti l-Bank u Jason u Frances Attard u li huma ma kienx se jifdlilhom assi mmobbli biex ihallsu lill-kredituri l-ohra. Kien se jibqalhom biss l-apparat li kien hemm fil-hanut. Izda hekk kif xehdu huma stess dak iz-zmien l-interess taghhom kien li jaqtghu kemm jista' jkun mid-djun li kellhom bl-intenzjoni li jhallsu eventwalment lill-kredituri l-ohra. Fil-fehma tal-Qorti l-konjugi Ivan u Noemi Attard kienu konsapevoli li l-apparat ma kienx bizzejjed biex jithallsu l-kredituri l-ohra li kien fadal. Infatti dan l-apparat inbiegh ghal xi €6,000.

"Ghal dak li jirrigwarda l-consilium fraudis u partecipatio fraudis, mill-provi prodotti ma jistax jinghad li dawn l-elementi gew ippruvati. Infatti rrizulta li ghalkemm Ivan u Noemi Attard kienu konsapevoli bid-dejn li kellhom mas-socjeta` (li ma kienx ghadu gie kanonizzat) huma ppruvaw jaqtghu kemm jistghu mid-djun. L-akbar zewg kredituri taghhom kienu l-Bank of Valletta plc u Jason u Frances Attard u billi kienu ghaddejjjin bi proceduri ta' separazzjoni kienu wkoll qeghdin jipprovaw jillikwidaw il-komunjoni tal-akkwisti u hasbu li l-bejgh tal-uniku mmobbli taghhom kienet soluzzjoni tajba.

"Min-naha ta' Jason Attard u martu rrizulta li martu kienet thalli f'idejn zewgha. Min-naha tieghu Jason Attard xehed diversi drabi b'mod konsistenti li huwa u martu kienu kredituri ta' Ivan u Noemi Attard u li l-pagamenti minghandhom ma kinux qeghdin isiru kif stipulat fl-iskrittura. Huwa kien tah cans biex ihallas izda meta sema' minghand in-nies li l-fond matrimonjali kien se jinbiegh gietu l-idea li jixtrih huwa biex b'hekk l-ammont dovut kien jigi pacut. Huwa stqarr li ma kienx jaf bi kredituri ohra. Fl-affidavit tieghu jghid li sar jaf bil-pretensjonijiet tas-socjeta` attrici meta rcieva l-mandat ta' inibizzjoni.

"Illi hekk kif diga' gie rilevat il-konvenuti Frances u Jason Attard hadu self minghand l-HSBC u dan is-self intuza biex jigu kkancellati privilegg u ipoteka specjali li kienu jispettaw lill-Bank of Valletta plc kontra l-vendituri in garanzija ta' self li kien ittiehed minghand dak il-Bank mill-istess vendituri. Qabel ma sar dak il-kuntratt huma kienu ffirmaw konvenju mal-vendituri liema konvenju kien iffirmat xhur qabel ma gie ffirmat il-kuntratt innifsu u dan il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont kif ipprovdut mil-ligi. Irrizulta mill-atti li sal-mument li huma kkonkludew il-kuntratt ta' akkwist minghand il-konvenuti l-ohra huma ma kinux a konoxxenza dwar il-pendenzi li kien hemm bejn is-socjeta` attrici u Ivan u Noemi Attard.

"Illi oltre' dan irid jigi ppuntwalizzat li fil-mument li gie ffirmat il-konvenju ghalkemm forsi s-socjeta` attrici kellha xi pretensjonijiet kontra Ivan u Noemi Attard biss pero' ma kinux ghadhom ittiehdu xi passi legali min-

naha tal-istess socjeta` attrici. Infatti jirrizulta li r-rikors li gie pprezentat mis-socjeta` attrici kontra Ivan u Noemi Attard quddiem il-Bord tal-Kera gie pprezentat fil-31 ta' Mejju 2012 u cioe' wara li kien gie ppubblikat il-kuntratt tax-xiri. Ukoll, il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra Ivan Attard gie pprezentat fit-23 ta' Marzu 2012 u kwindi wara li kien diga' gie ffirmat il-konvenju. Il-konjugi Jason u Frances Attard ma jirrizultax li kienu gew innotifikati bih ghaliex ma kinux sekwestratarji jew li b'xi mod saru jafu bih.

"Illi in vista tas-suespost il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tghaddi biex tezamina r-raba' talba attrici li fi kwalunkwe kaz lanqas tinkwadra f'azzjoni bhal dik intentata".

6. Minn din is-sentenza appellat is-socjeta` attrici u talbet li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-28 ta' Novembru 2014 u tilqa' t-talbiet taghha bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

7. L-appellati wiegbu li din l-Qorti ghandha tichad l-appell tal-kumpannija appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

8. L-aggravju tal-appellanti jikkonsisti f'dan li gej:

"L-ewwel Qorti interpretat hazin il-ligi u senjatament l-elementi kostituttivi tal-actio pauliana u konsegwentement applikat hazin il-provi prodotti u waslet ghall-konkluzzjonijiet zbaljati. L-appellanti jsostnu li gia ladarba l-appellati Ivan u Noemi Attard kienu jafu li ma setghux jissodisfaw il-kredituri kollha huma kellhom jiddikjaraw falliment sabiex isir il-konkors tal-kredituri skont il-ligi u mhux jaghzlu huma lil min ihallsu mill-unika immobbili li kellhom. B'dak il-mod huma saru insolvibbili u ghalhekk l-consilium fraudis ghandu jirrizulta. Ghalkemm is-socjeta appellanti kienet taf li ser isir l-kompravendita imma hija kienet qed tistenna li tithallas bhal ohrajn. L-appellati naqsu li joffru l-beneficcju tal-eskuzzjoni billi huma ma ghandhomx assi ohra".

9. Fir-rigward tal-appellati l-ohra Jason u Frances Attard l-appellanti ssostni li ma jistax jkun li dawn ma kinux jafu bl-istat finanzjarju prekarju

tad-debituri taghhom Ivan u Noemi Attard tant li kellhom jirrikorru ghal estremita` li jissellfu mill-bank biex jixtru l-uniku assi li kellhom id-debituri biex jissaldaw d-debitu dovut lilhom. Kienu jafu li b'dak l-att kienu se jgibu fix-xejn il-patrimonju tad-debituri taghhom ghalhekk jirrizulta l-element tal-partecipatio fraudis fil-konfront taghhom.

10. L-appellata Noemi Attard wiegbet li l-interpretazzjoni tal-fatti hija fdata fid-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti.

11. Fir-rigward tal-element tal-consilium fraudis hija tghid li huma kienu jafu li s-socjeta` attrici kellha kreditu kontra taghhom. Meta sar il-konvenju huma kienu jahsbu li setghu jhallsu l-kera dovuta lis-socjeta` attrici mill-bejgh tal-makkinarju u attrezzi u b'hekk jissodisfaw il-kredituri kollha. Meta sar il-konvenju fuq il-post, is-socjeta` appellanti lanqas kienet ghadha ghamlet it-talba taghha b'mod gudizzjarju. It-talba tal-appellanti kienet giet gonfjata bit-talba ghal-penali imma l-Qorti hasset li kellha tnaqqasha. Is-socjeta` appellanti kienet giet infurmata bil-bejgh imma ma harget l-ebda mandati kawtelatorji.

12. Illi dwar l-element tal-partecipatio fraudis tghid li l-appellanti jridu jipprovaw li l-appellati l-ohra kienu jafu li b'dak il-bejgh partikolari kien hemm terzi illi setghu ma jithallsux.

13. L-appellat Ivan Attard wiegeb li l-appellanti qed jitolbu apprezzament mill-gdid tal-provi li gew prodotti quddiem l-ewwel Qorti u hu risaput li l-Qorti tal-Appell bhala regola ma tiddisturbax kapriccosmanet tali apprezzament.

14. Fil-mertu jghid li ma kien hemm ebda intenzjoni biex huma jiddefrawdaw lis-socjeta` appellanti. Bil-kuntratt huma ssaldaw id-dejn li kellhom mal-Bank of Valletta u mal-appellati l-ohra. Il-prezz li bih giet trasferita l-proprjeta`kien prezz li jirrifletti l-valur tal-proprjeta`fis-suq u ma ngabet l-ebda prova kuntrarja**.**

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

15. Fl-aggravju taghha, is-socjeta` appellanti ssostni li l-Ewwel Qorti applikat hazin il-provi prodotti u waslet ghall-konkluzzjonijiet zbaljati.

16. Dwar il-kwistjoni tal-apprezzament tal-provi hi regola maghrufa li din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul minn qorti tal-ewwel grad jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali jew meta jkun intwera li dak l-apprezzament ikun wieħed mhux raġonevoli jew mhux mibni fuq il-fatti proċesswali. "*Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-*

Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti" [ara App. Ċiv. fil-kawża fl-ismijiet (**Dott. Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et** deciza 14.12.2018).

17. Ghalhekk din il-Qorti hija obbligata li tevalwa mill-gdid il-provi in atti bil-ghan li tistabbilixxi jekk minn dawk il-provi, l-ewwel Qorti setghetx ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha.

18. Dik tentata mis-socjeta attrici/appellanti hija l-actio pauliana li hija regolata bl-**Art 1144 tal-Kap. 16** li jaqra hekk :-

> "*(1) Kull kreditur jista` wkoll, f`ismu, jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-debitur bi hsara tal-jeddijiet tieghu, bla pregudizzju tal-jedd tal-konvenut ghall-eccezzjoni tal-beneficcju tal-eskussjoni, taht id-dispozizzjonijiet tal- artikoli 795 sat-801 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili.*
>
> *"(2) Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruz, il-kreditur ghandu jipprova li kien hemm qerq min-naha taz-zewg partijiet fil-kuntratt.*
>
> *"(3) Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu gratuwitu, bizzejjed li l-kreditur jipprova li kien hemm qerq min-naha tad-debitur".*

Sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici jridu jigu pprovati :-

i) l-*eventus damni* ;

ii) il-*consilium fraudis* ;

iii) il-*partecipatio fraudis.*

19. L-iskop tal-azzjoni hu sabiex il-kreditur li jhoss ruhu ppregudikat b'att jew atti tad-debitur, jerga' jpoggi lid-debitur fl-istat li kien qabel ma ghamel dawk l-atti.

20. Il-kreditur irid jipprova li l-att tad-debitur li qed jigi impunjat iddiminwixxa l-patrimonju tad-debitur bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-kreditur, liema att irrenda lid-debitur insolvibbli jew aktar insolvibbli, tal-ahhar, prova negattiva li trid tigi meghluba mid-debitur [***Eventus damni***]*.* Inoltre trid tigi pprovata wkoll ix-xjenza [***consilium fraudis*]** da parti tad-debitur li bl-att tieghu qed jigu pregudikati d-drittijiet tal-kreditur.

21. Meta l-att ikun oneruz, m'ghandhiex tirrizulta biss il-frodi tad-debitur izda anke tat-terz kontraent **[*partecipatio fraudis*]**.

22. Is-socjeta` appellanti tghid li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni zbaljata meta qalet li r-rekwiziti tal-consilium fraudis u l-partecipatio fraudis ma gewx ippruvati. Hi tissottometti li gia ladarba l-appellati Ivan u Noemi Attard ma kellhomx biex jissodisfaw il-kredituri kollha, huma kellhom jiddikjaraw falliment sabiex isir il-konkors fallimentari skont il-Ligi u mhux jaqbdu u jaghzlu huma liema kredituri kellhom jithallsu mill-unika mmobbli illi kellhom u l-kredituri ohra ma jigux sodisfatti. Huma ma kinux gustifikati illi jbieghu l-unika ass mmobiljarju li kellhom sabiex jissodisfaw l-akbar zewg kredituri taghhom.

23. L-appellati jsostni li l-eventus danni ma jissussistiex billi wara li sar it-trasferiment kien baqa' assi minn fejn jigi sodisfatt il-kreditu tal-attrici u li bl-att impunjat ma immaterjalizza ebda vantagg pekunarju ghad-debituri a skapitu tal-kreditrici. Inoltre ma kien hemm qatt l-intenzjoni li tigi defrawdata s-socjeta` appellanti billi huma kellhom f'mohhom li se jkun hemm bizzejjed assi biex jigi sodisfatt il-kreditu tal-appellanti.

24. Illi jirrizulta mill-atti li ma hemmx qbil bejn il-partijiet dwar jekk l-appellati Ivan u Noemi Attard kellhomx bizzejjed assi biex jissodisfaw il-kredituri kollha meta ghamlu l-att impunjat.

25. Ivan Attard, korroborat minn Noemi Attard, <u>xehed</u> illi hu kien qal lil Avukat tieghu li jekk ibieghu l-post kienu jgibu flus bizzejjed biex ikunu jistghu jhallsu kemm jista' jkun nies. Il-hsieb tieghu kien li jaqta' ma' kulhadd u almenu jekk ma jiehdux kollox, jiehdu ammont sostanzjali sabiex imbaghad ikun fadal biss hlasijiet u pagamenti zghar.

26. L-istess xehed Dr. Kevin Mompalao fejn qal li kien hemm bhala kredituri l-Bank of Valletta li kellu privilegg fuq il-post u Jason Attard li kellu kreditu sostanzjali munit b'kambjali. Kien hemm ukoll Farsons u ta' Ellis li kellhom krediti. F'dak iz-zmien is-socjeta` appellanti ma kinitx ghada pprocediet bil-kawza biex tigbor il-kreditu taghha u kien hemm bizzejjed assi biex ikopru l-kreditu taghhom ukoll. Hu kien infurma lil Dr

Ellis li l-proprjeta`kienet se tinbiegh biex ‘ifejqu’ lil Jason Attard u l-Bank u li huma (l-appellanti) setghu jithallsu mill-apparat fil-hanut izda l-appellanti ma kinux interessati li jiehdu l-apparat u dwar il-bejgh tal-proprjeta`qallu issa naraw.

27. L-appellanti ssostni li l-appellati kellhom jiddikjaraw falliment u mhux jaghzlu huma lil min ihallsu.

28. Illi fl-Artikolu 478 tal-Kodici Kummercjali hemm ipprovvdut li:

> “(1) Il-kummerċjant jew ir-rappreżentant leġittimu tiegħu **jista’,** meta jieqaf mill-ħlas, jagħmel dikjarazzjoni ta’ dan fil-Qorti Ċivili, Prim’Awla”.

29. Imbaghad l-Artikolu 482 ighid li:

> “(1) Kull kreditur jista’ wkoll, sew jekk il-kreditu tiegħu jkun kummerċjali jew le, u għalkemm dan il-kreditu jkun għad ma għalaqx, jaġixxi bi proċedura sommarja fil-Qorti Ċivili, Prim’Awla, kontra d-debitur jew ir-rappreżentant leġittimu tiegħu, u jitlob dikjarazzjoni li dan id-debitur hu fi stat ta’ falliment”.

30. Hemm ukoll proceduri li kreditur jista’ jiehu:

> “484. (1) L-atti kawtelatorji u konservatorji kontra l-beni u l-persuna tad-debitur, jistgħu jiġu mitluba mill-kredituri bl-istess proċeduri li l-liġi tippreskrivi għall-ħruġ ta’ kull att jew mandat li jingħata b’kawtela ta’ kull kreditu ieħor, skont ma tkun ix-xorta u l-kwalità tal-kreditu”.

31. Illi mill-provi jirrizulta li l-appellati Ivan u Noemi Attard deherilhom li f’dak l-istadju bil-bejgh tad-dar taghhom huma setghu jissodisfaw il-kredituri principali taghhom u ma hassewx li kellhom jiddikjaraw falliment. Is-socjeta` appellanti, skont il-ligi, kellha dritt, kieku hasset li kien il-kaz, li

titlob dikjarazzjoni li l-appellati kienu fi stat ta' falliment. Jekk huma ma hassewx li kellhom f'dak l-istadju jitolbu dik id-dikjarazzjoni ghax kienu qed jistennew li se jithallsu, l-istess kienu qed ihossu l-appellati li huma setghu jhallsu lill-appellanti u, anke offrewlha mod ta' pagament li pero` ma giex accettat minnha. L-appellati hassew li huma setghu ihallsu l-ammont ta' €15,168.17 li kienet qed titlob l-appellanti. F'dak l-istadju ma kienx hemm it-talba ezorbitanti ghal penali. Jekk l-appellanti deherilha li kien kaz ta' dikjarazzjoni ta' falliment hija kellha kull opportunita` li taghmel dana u jekk ma ghamlitx hekk ma hu xejn ghajr *self-inflicted hardship* – imputet sibi. Inoltre, ghal kull buon fini, jigi rilevat li anke kieku sar il-falliment l-bank kien se jiggradwa ferm qabel l-kumpanija attrici fil-hlas.

32. Is-socjeta` appellanti tissottometti li l-appellati eccipew illi s-socjeta` attrici kienet taf illi ser isir dan l-att ta' kompravendita. Hi pero` ssostni li ghalkemm dan hu minnu, hija kienet qed tistenna illi jigu sodisfatti l-kredituri kollha u mhux tnejn minnhom biss.

33. Illi l-ewwel Qorti ddecidiet illi ghalkemm Ivan u Noemi Attard kienu konsapevoli bid-dejn li kellhom mas-socjeta` attrici (li ma kienx ghadu gie kanonizzat) huma ppruvaw jaqtghu kemm jistghu mid-djun. L-akbar zewg kredituri taghhom kienu l-Bank of Valletta plc u Jason u Frances Attard u billi kienu ghaddejjin bi proceduri ta' separazzjoni u kienu wkoll qeghdin

jipprovaw jillikwidaw il-komunjoni tal-akkwisti hasbu li l-bejgh tal-uniku mmobbli taghhom kienet soluzzjoni tajba.

34. Jirrizulta mill-provi li s-socjeta attrici kienet giet infurmata li l-proprjeta` tal-appellati Ivan u Noemi Attard kienet se tinbiegh u dana kemm minn Dr Mompalao u minn Dr Caruana. Dr Ellis ma jichadx dana izda ma jaqbilx dwar meta kien li gie infurmat.

35. Dr Monpalao xehed li, qabel ma sar il-konvenju, hu kien infurma lill Dr Ellis li l-proprjeta`kienet se tinbiegh [ghalkemm ma kienx ghadu jaf meta, kif u lil min] u dan qallu issa tinbiegh u naraw. Hu kien qallu li l-proprjeta`se tinbiegh biex jithallsu Jason Attard u l-Bank of Valletta u huma [l-appellanti] jithallsu mill-apparat u makkinarju li kien hemm fil-hanut. Dr Ellis qallu li ma kienx interessat li jiehdu l-apparat.

36. Dr Monpalao jinsisti li meta kienet qed issir il-kawza ta' separazzjoni bejn il-konjugi Ivan u Noemi Attard, fl-atti tal-medjazzjoni huma kienu telghu l-Qorti xi hames darbiet u kull darba huma kienu jinformaw lill Qorti li qeghdin fi trattativi biex il-proprjeta`tinbiegh. Hu jghid li l-bejgh tal-post ma sarx mil-lum ghal ghada bil-mohbi tal-kredituri imma fuq perjodu ta' zmien. F'dan il-perjodu anke Jason Attard kien rega bdielu li jixtri l-post izda imbaghad rega thajjar.

37. Dan ifisser li l-bejgh ma sarx mil-lum ghal ghada jew bil-mohbi jew bil-ghagla [per ezempju bla ma jsiru ricerki jew minghajr konvenju] imma kien hemm zmien li fih kienu qed ifittxu lil min se jixtri l-post, imbaghad sar il-konvenju, li gie registrat u l-konvenju kellu validita` ta' tlett xhur. Involuti f'dan il-bejgh kien involuti kemm il-Bank of Valletta li kien se jithallas lura l-loan li kien tah lill-konjugi Attard u l-HSBC li kien se jsellfu l-flus lil Jason Attard.

38. L-appellati konjugi Ivan u Noemi Attard kellhom ibieghu l-post minhabba s-sitwazzjoni finanzjarja prekarja taghhom – b'dejn sostanzjali mal-Bank u Jason Attard u problemi personali fejn kellha tigi likwidata l-kommunjoni tal-akkwisti u l-bejgh tad-dar. Is-socjeta` appellanti kienet taf li l-proprjeta`kienet se tinbiegh imma ma hassitx li kellha tikkawtela f'dak l-istadju l-pozizzjoni taghha ghax tghid li kienet bit-tama li se tithallas.

39. L-appellanti jissottomettu wkoll illi l-appellati naqsu illi joffru l-beneficcju tal-eskussjoni u allura l-consilium fraudis ghandu jirrizulta ppruvat ghaliex huwa evidenti illi l-appellati Ivan u Noemi Attard m'ghandhomx assi ohra sabiex jissodisfaw l-pretensjonijiet tal-kredituri l-ohra taghhom.

40. F'din il-kawza, la d-debitur u lanqas it-terz ma sollevaw dan il-beneficcju. Izda kif gja rrizulta mill-atti l-intenzjoni tal-appellati Ivan u

Noemi Attard ma kinitx li jiddefrawdaw lil xi kreditur partikolari imma huma pprovaw li jissodisfaw lill-kredituri kollha, ibda minn dawk li kellhom il-privilegg fuq il-proprjeta`u l-krediti sostanzjali garantiti b'kambjali bit-tama li jkunu jistghu anke jissodisfaw il-krediti minuri, fejn anke kienet saritlhom offerta ta' hlas.

41. Ghalhekk fil-fehma ta' din l-Qorti ma giex pruvat li l-konjugi Ivan u Noemi Attard kienu bieghu l-post taghhom biex jiddefrawdaw lis-socjeta` attrici/appellanti imma l-intenzjoni taghhom kienet li fis-sitwazzjoni prekarja finanzjarja u personali li kienu jinsabu fiha, huma pprovaw isibu soluzzjoni li biha jippruvaw jissodissfaw possibilment lill-kredituri kollha taghhom u mhux li jaghmlu dana a skapitu ta' xi wiehed partikolari. Huma ghamlu kollox fil-miftuh u anke infurmaw lill-kredituri taghhom b'dak li kien se jsir.

42. Il-Qorti tista' tieqaf hawn ghax wiehed mill-elementi tal-azzjoni huwa mankanti. Izda anke fuq it-terz il-Qorti tirrileva s-segwenti.

Partecipatio fraudis

43. Meta l-att ikun oneruz, m'ghandhiex tirrizulta biss il-frodi tad-debitur izda anke tat-terz kontraent.

Fis-sentenza **Chircop v. Mifsud et** tal-25 ta` Jannar 1954 din il-Qorti rriteniet illi:

> "*Bi frodi tat-terz akkwirent ghandu jiftiehem in-notizzja li dan kellu tal-istat tad-debitur, jigifieri x-xjenza lid-debitur, bl-att li kien sejjer jaghmel, kien se jirreka dannu lill-kreditur, sija billi d-debitur jirrendi ruhu insolvibbli, sija billi tizdied din l-insolvenza. Mela l-prova tal-fatt mhux tal-intenzjoni ghaliex l-intenzjoni li tirreka dannu mhix rekwizit tal-azzjoni*".

44. Is-socjeta` appellanti tissottometti li ma jistax ikun illi Jason Attard, jekk mhux ukoll Frances Attard, ma kinux jafu bl-istat finanzjarju prekarju tad-debituri taghhom Ivan u Noemi Attard billi dawn kienu irregolari fil-hlasijiet u kull ma hallsuhom lura kien xi €1,000. Inoltre Jason Attard kien kkonkluda illi l-unika mod kif seta jigbor flusu kien billi jissellef il-flus mill-bank u jixtri l-unika assi mmobiljari illi kellhom u b'hekk jissalda dak li kien dovut lilu. Kieku ma kienx hekk ma kienx imur ghal dik l-estremita`. Illi m'hemmx dubju, skont is-socjeta` appellant, illi Jason Attard kien jaf illi bl-att ta' bejgh impunjat ma kien ser jibqa' xejn fil-patrimonju tad-debituri u li l-kredituri l-ohra kienu ser jibqghu b'xejn.

45. L-appellati Attard wiegbu li huma ma kinux jafu bl-ezistenza tal-kreditu tal-appellanti u meta huma kkuntrattaw mad-debitur, il-kreditu tal-appellanti lanqas kien jezisti ghalhekk zgur li ma setghux jirrealizzaw li dak l-att huwa ta' hsara ghal dak il-kreditur. Il-kreditu taghhom kien antecedenti ghat-twelid tal-kreditu tas-socjeta` appellanti.

46. Jirrizulta bhala fatti li l-konvenju ghall-bejgh tal-proprjeta`gie redatt fit-22 ta' Frar 2012 u saret ir-registrazzjoni tal-konvenju fis-6 ta' Marzu 2012. Kien fit-23 ta' Marzu 2012 li s-socjeta` appellanti prezentat mandat ta' sekwestru kawtelatorju ghall-ammont ta' €15,168.17. Il-Kuntratt sar fis-27/4/2012. Is-socjeta` appellanti pprezentat rikors quddiem il-Bord tal-Kera fil-31 ta' Mejju 2012 u permezz tas-sentenza tat-13 ta' Lulju 2012, il-Bord ikkundanna lill-konvenuti Ivan u Noemi Attard ihallsu s-somma ta' €19,825.65.

47. Minn dawn il-provi jidher li l-kreditu li kellha s-socjeta` appellanti ma kienx ghadu maghruf ghall-konvenuti meta sar il-konvenju fi Frar 2012. Infatti l-kera dovuta ghal perjodu tal-15 ta Gunju 2012 u l-penali talli l-konjugi Attard ma hargux mill-post ma kinux ghadhom dovuti. Illi jirrizulta mill-atti li Jason Attard sar jaf bil-pretenzjonijiet tas-socjeta` attrici meta ircieva mandat ta' inibizzjoni f'Settembru 2012 mis-socjeta` appellanti wara li kien sar il-kuntratt.

48. Il-konjugi Jason u Frances Attard ma jirrizultax li kienu gew innotifikati bil-mandat ta' sekwestru ghaliex ma kinux sekwestratarji jew li b'xi mod saru jafu bih.

49. Dr Mompalao xehed li lil Jason u Frances Attard ma kienx semmilhom kredituri ohra meta kien sar il-bejgh [ara fol 227].

50. Jason Attard xehed li hu ma kienx jaf bil-problemi li l-appellati l-ohra kellhom mas-socjeta` appellanti. Hu jghid li kien xtara l-post biex jerga jbieghu u jipprova jigbor flusu lura. Il-post xtrah bil-prezz ta' € 143,500. Saret tpacija mal-€79,000 li l-appellati kellhom jaghtuh u hallas €64,500 lill-Bank of Valletta u kellu jissellef parti minn dik is-somma minghand l-bank HSBC u dan is-self intuza biex jigu kkancellati privilegg u ipoteka specjali li kienu jispettaw lill-Bank of Valletta kontra l-appellati in garanzija ta' self li kien ittiehed mill-Bank minnhom. Hu jghid illi kieku kien jaf li kien hemm krondituri zgur li ma kienx jixtrih l-post biex jigi f'sitwazzjoni bhal din.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell tas-socjeta appellanti, u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
mb