QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Mejju, 2021.

Numru 1

Rikors numru 901/07/1 AF

APS Bank Limited bin-numru tar-reġistrazzjoni C-2192 u b'digriet tat-13 ta' Lulju 2020 l-isem ġie mibdul biex jaqra APS Bank p.l.c.

v.

HD Holdings Limited bin-numru tar-reġistrazzjoni C-29720; Mario Galea Testaferrata u b'digriet tal-20 ta' Jannar 2009 l-atti tal-kawża ġew trasfużi minn fuq Mario Galea Testaferrata favur l-esponenti Camilla Scerri, James Galea Testaferrata, Maria Galea Testaferrata u Simon Galea Testaferrata; Ronald Azzopardi u Mariella mart l-istess Ronald Azzopardi għal kull interess li jista' jkollhom

<u>Preliminari:</u>

1. Din hi kawza fejn APS Bank sellef lil HD Holdings Limited l-ammont ta' Lm250,000, dan permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Novembru 2003 fl-

Atti tan-Nutar Nicholas Vella. Dan is-self kien garantit b'ipoteka generali fuq il-beni kollha ta' HD Holdings u ipoteka specjali fuq zewg farmhouses f'Ghawdex (ara dok. A a fol. 7). L-ipoteki ma gewx registrati u, sakemm induna b'dan il-Bank rikorrenti, lahqu gew registrati ipoteki specjali favur Mario Galea Testaferrata sabiex jigi garantit debitu konsiderevoli li Ronald Azzopardi kellu ma' Mario Galea Testaferrata, liema debitu kien is-suggett ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 25 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood. Id-dokumenti, esibiti in atti a fol. 7 et seq. kif ukoll ix-xhieda kollha jikkonfermaw din il-kronoligja tal-fatti. Meta l-Bank sab li ser jibqa' ma jithallasx dak dovut lilu, beda dawk il-proceduri biex ihassar l-ghoti ta' din il-garanzija.

2. Fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti kkonsidrat kif gej:

> "Din il-kawza hija dik maghrufa fil-ligi bhala "actio pauliana". Jipprovdi ghaliha l-Art. 1144 tal-Kodici Civili li testwalment jipprovdi illi:
>
> > (1) "Kull kreditur jista' wkoll, f'ismu, jattakka l-atti magħmula b'qerq mid-debitur bi ħsara tal-jeddijiet tiegħu, bla preġudizzju tal-jedd tal-konvenut għall-eċċezzjoni talbeneficċju tal-eskussjoni, taħt id-disposizzjonijiet tal-artikoli 795 sat-801 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
> >
> > (2) "Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruż, il-kreditur għandu jipprova li kien hemm qerq min-naħa taż-żewġ partijiet fil-kuntratt.
> >
> > (3) "Jekk dawn l-atti jkunu b' titolu gratuwitu, biżżejjed li l-kreditur jipprova li kien hemm qerq min-naħa tad-debitur."
>
> "Minn dan johrog illi sabiex kreditur jirnexxi f'azzjoni ta' din ix-xorta irid juri ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li jikkonkorru l-elementi ta' "eventus damni", "consilium fraudis" u f'kaz ta' att gratuwitu, ukoll il-"partecipato fraudis".
>
> "…omissis….

"Il-Bank rikorrenti qieghed bic-car f'posizzjoni ta' pregudizzju akbar milli kien fiha qabel ma sar l-att li qieghed jigi mpunjat permezz ta' dawn il-proceduri.

"…omissis…

"M'hemmx dubbju li l-garanzija ipotekarja moghtija minn HD Holdings Limited lil Mario Galea Testaferrata ippregudikat il-posizzjoni tal-Bank attur. Ir-rapprezentanti tal-istess Bank infatti jikkonfermaw illi l-Bank ghadu ma thallas xejn mill-ammont minnu misluf (Ara xhieda ta' Louise Spiteri u ta' Edward Calleja).

"Issa f'din ix-xorta ta' kawza il-ligi taghti lid-debitur l-hekk imsejjah "beneficium excussionis" li permezz tieghu jista' jehles mill-effett tal-procedura jekk jipprova li ghandu assi bizzejjed biex jaghmlu tajjeb ghall-kreditu tal-attur, b'hekk jigi mxejjen l-"eventus damni". Fil-kawza odjerna dan il-beneficcju ma giex sollevat.

"Ghal dak li jirrigwarda t-tieni element rikjest, cioè l-"consilium fraudis", kif intqal aktar 'il fuq, dan jissussisti meta debitur ikun konxju li bl-att ikun qieghed jirrendi ruhu anqas solvibbli. Ronald Azzopardi xehed hekk:

> *"Jiena nikkonferma kif ghidt fl-affidavit illi lil Mario Galea Testaferrata u lil Dr. Simon Galea Testaferrata, jiena meta gejt biex naghmel kuntratt maghhom ghall-kostituzzjoni ta' debitu, kont infurmajthom illi ma stajtx naghmel ipoteka fuq il-farmhouses ghar-raguni li dawn kienu digà ipotekati minhabba l-bridge loan. Il-flus tal-bridge loan, sa dakinhar, kont ghamilt uzu minnhom digà. Meta Simon Galea Testaferrata qalli li mir-ricerki ma jidhirx li hemm ipoteka fuqhom allura stajt naghtih l-ewwel ipoteka, jiena kont ghidtlu li dan ma jistax ikun ghaliex l-APS diga' kellhom ipoteka………**Jiena cedejt ghall-pressjoni ta' Dr. Simon Galea Testaferrata."***

"Fil-mument tal-kuntratt Ronald Azzopardi kien ben konxju tas-sitwazzjoni finanzjarja tieghu u nforma b'dan lil Mario Galea Testaferrata. L-istess cirkostanzi tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu jitkellmu wahedhom. Ronald Azzopardi kellu debiti mal-bank u debiti wkoll ma' Mario Galea Testaferrata li nsista fuq il-kostituzzjoni ta' debitu precizament ghaliex ma kienx qieghed jintradd lura s-self minn Ronald Azzopardi.

"Il-ligi tipprovdi illi, sabiex tirnexxi l-"actio pauliana" f'kaz ta' att gratuwiti ikun sufficjenti jekk jissussti l-qerq minn naha tad-debitur, però meta l-att ikun b'titolu oneruz, ikun jehtieg li l-qerq jigi pruvat in relazzjoni ghaz-zewg partijiet. Fil-kaz in ezami l-Qorti tqis li l-ghoti ta' garanzija minn HD Holdings lil Mario Galea Testaferrata kien att purament gratuwitu. HD Holdings ma kienitx debitrici ta' Mario Galea Testaferrata kien biss Ronald Azzopardi li kien id-debitur. HD Holdings ma kienet kumpensata b'ebda mod talli pprovdiet il-garanzija. Ghalhekk il-Qorti qeghda tqis l-att gratuwitu. Madankollu, anki kieku l-att kellu jitqies oneruz, il-Qorti

tqis issib illi jissussti wkoll il-"partecipiato fraudis" tat-terz, f'dan il-kaz Mario Galea Testaferrata. Jirrizulta pruvat illi meta Mario Galea Testaferrata talab garanzija permezz tal-ipoteka fuq il-proprjetà, Ronald Azzopardi kien infurmat illi kienu ipotekati minhabba self mal-APS Bank. Issa ghalkemm fil-fatt l-ipoteka ma kienitx giet registrata, is-self mal-Bank xorta kien hemm, u Mario Galea Testaferrata kien gie mgharraf bih. Inoltre, Mario Galea Testaferrata kien konxju tal-posizzjoni finanzjarja prekarja ta' Ronald Azzopardi ghaliex kienet din li wasslet ghall-istess kostituzzjoni ta' debitu. Ronald Azzopardi kien ilu jissellef flus minghand Mario Galea Testaferrata. Ghalhekk ukoll jekk l-att kellu jitqies gratuwitu il-vot tal-ligi fil-kuntest huwa sodisfatt ukoll.

"Ronald Azzopardi jeccepixxi illi huwa ffirma l-kuntratt tal-25 ta' Frar 2004 "fuq raggir kommess mill-konsulent legali ta' Mario Galea Testaferrata". Ta dan ir-raggir il-Qorti ma ssibx hjiel. Meta wasal biex jigi ffirmat il-kostituzzjoni ta' debitu bilgaranzija minn HD Holdings l-ipoteki ma kienux jirrizultaw mirricerki w l-konsulent ta' Mario Galea Testaferrata gustament kellu ghaggla biex jipprotegi l-interessi ta' Mario Galea Testaferrata. Il-Qorti ma ssibx, madankollu qerq. Mario Galea Testaferrata kien jaf li l-proprjetà ghadha libera minn pizijiet u nsista biex tinghatalu bhala garanzija. Ghalhekk, ma tqisx li, fil-kuntest tal-ghoti ta' garanzija, sar xi qerq fuq Ronald Azzopardi. Il-Qorti tenfasizza li qed tqis biss f'dan il-kuntest minghajr bl-ebda mod ma tippregudika l-allegazzjonijiet li ghandu fil-konfront tal-istess kuntratt Ronald Azzopardi.

"Minn naha taghha Mariella Azzopardi teccepixxi illi ma kellhiex tigi mharrka ghaliex ma kellha ebda relazzjoni mal-Bank attur u ma tissemma f'ebda kuntratt mertu tal-kawza. Il-Qorti tqis li f'dan m'ghandhiex ragun. Jirrizulta illi fis-7 ta' Novembru 2003 hija ffirmat garanzija favur APS Bank sabiex taghmel tajjeb personalment ghad-debiti ta' HD Holdings. Inoltre, fil-25 ta‘ Gunju 2004 hija rratifikat, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlo, il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu li kien iffirma zewgha fil-25 ta' Frar 2004. Din ir-ratifika effettivament irrendietha parti mill-kuntratt li l-garanzija moghtija fih qed tigi impunjata. Ghalhekk ma tistax issa titqies estraneja ghall-proceduri. Anzi bir-ratifika taghha tal-ghoti tal-garanzija ppregudikat, flimkien ma' zewgha, l-ewwel garanzija li hija kienet offriet lil APS Bank. Ghalhekk l-eccezzjoni taghha qed tigi michuda.

"Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati,

1. "Tilqa' l-ewwel talba ta' APS Bank u tiddikjara li l-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood datat 25 ta' Frar 2004, in kwantu s-socjetà konvenuta HD Holdings Limited ikkostitwiet ruhha bhala garanti ta' dejn tal-konvenut Ronald Azzopardi favur il-konvenut l-iehor Mario Galea Testaferrata, u tat garanzija konsistenti f'ipoteka generali fuq il-gid taghha kollu, prezenti u futur, u ipoteka specjali fuq iz-zewg farmhouses b'entratura komuni bin-numru ufficjali mija u tnejn

u hamsin (152) wahda bl-isem "Ta' Giuseppa" numru mija tnejn u hamsin A (152A) u l-ohra bl-isem "Ta' Gianni" bin-numru mija tnejn u hamsin B (152B), fi Triq Marsalforn, Xaghra, Ghawdex, bil-gonna annessi, sar bi frodi tad-drittijiet tassocjetà attrici kif nascenti mill-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella datat 24 ta' Novembru 2003.

2. "Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-iskrizzjonijiet ta' l-ipoteka generali fuq il-beni kollha tas-socjetà konvenuta, prezenti u futuri, u ta' l-ipoteka specjali fuq iz-zewg farmhouses iktar 'l fuq deskritti fir-Registru Pubbliku ta' Ghawdex permezz ta' Nota ta' Iskrizzjoni bin-Numru 401/04 u fir-Registru Pubbliku ta' Malta permezz ta' Nota ta' Iskrizzjoni bin-Numru 3558/04 u r-registrazzjoni tal-istess ipoteka specjali mar-Registru tal-Artijiet jilledu u jippregudikaw tali drittijiet tas-socjetà attrici.

3. "Tilqa' t-tielet talba u tordna li l-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood datat 25 ta' Frar 2004, in kwantu s-socjetà konvenuta ikkostitwiet ruhha bhala garanti ta' dejn tal-konvenut Ronald Azzopardi favur il-konvenut l-iehor Mario Galea Testaferrata, u tat garanzija konsistenti f'ipoteka generali fuq il-gid taghha kollu prezenti u futur u ipoteka specjali fuq iz-zewg farmhouses iktar 'l fuq deskritti u l-konsegwenti iskrizzjonijiet tal-ipoteka generali fuq il-beni kollha tassocjetà konvenuta, prezenti u futuri, u l-ipoteka specjali fuq l-imsemmija zewg farmhouses iskritti fir-Registru Pubbliku ta' Ghawdex permezz ta' Nota ta' Iskrizzjoni binNumru 401/04 u fir-Registru Pubbliku ta' Malta permezz ta' Nota ta' Iskrizzjoni bin-Numru 3558/04 u rregistrazzjoni tal-imsemmija ipoteka specjali mar-Registru tal-Artijiet bin-Numru ta' Referenza LRC115/04, jigu rexissi u kancellati skond il-kaz u dikjarati nulli u bla effett fil-Ligi.

4. "Tilqa' r-raba' talba u tahtar lin-Nutar Sean Critien biex jippubblika l-Att ta' rexissjoni u kancellament relattiv tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood datat 25 ta' Frar 2004, in kwantu s-socjetà konvenuta HD Holdings Limited ikkostitwiet ruhha bhala garanti ta' dejn tal-konvenut Ronald Azzopardi favur il-konvenut l-iehor Mario Galea Testaferrata, u tat garanzija konsistenti f'ipoteka generali fuq il-gid taghha kollu prezenti u futur u ipoteka specjali fuq iz-zewg farmhouses b'entratura komuni bin-numru ufficcjali mija u tnejn u hamsin (152) Kopja Informali ta' Sentenza Pagna 18 minn 18 Qrati tal-Gustizzja wahda bl-isem "Ta' Giuseppa" numru mija tnejn u hamsin A (152A) u l-ohra bl-isem "Ta' Gianni" bin-numru mija tnejn u hamsin B (152B), fi Triq Marsalforn, Xaghra, Ghawdex, bil-gonna annessi u tal-konsegwenti iskrizzjonijiet tal-istess ipoteka generali u ipoteka specjali iskritti fir-Registru Pubbliku ta' Ghawdex permezz ta' Nota ta' Iskrizzjoni bin-Numru 401/04 u fir-Registru Pubbliku ta' Malta permezz ta' Nota ta' Iskrizzjoni bin-Numru 3558/04, fl-4 ta' Mejju fl-10.00am fil-bini tal-Qorti kif ukoll sabiex jesegwixxi l-formalitajiet kollha mehtiega mar-Registratur tal-Artijiet sabiex l-istess kancellamenti jigu debitament annotati fir-Registru tal-Artijiet bil-mod preskritt mill-Ligi; u tinnomina lil Avukat Dr. Josette Grech biex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci

fuq l-istess Att.

"L-ispejjez jithallsu mill-intimati in solidum."

3. Il-konvenuti aħwa Galea Testaferrata appellaw mis-sentenza tas-26 ta' Marzu 2015 u talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar l-imsemmija sentenza, tiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti appellati l-oħra, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom, u tiċħad it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati l-oħra *in solidum*.

Nuqqas ta' apprezzament ta' fatt essenzjali, ossia n-negliġenza tal-Bank li jirreġistra l-ipoteki tiegħu:

Fl-ewwel lok jaċċennaw għall-fatt li l-Bank dam sitt xhur (Novembru 2003 sa Mejju 2004) biex insinwa l-kuntratt ta' self u rreġistra l-ipoteki tiegħu u jsostu illi l-Bank kien allura negliġenti għaliex ir-reġistrazzjoni f'waqtha tal-ipoteki hija essenzjali għall-gradwazzjoni tal-kredituri. Jargumentaw illi allura l-Bank ma jistax jinqeda b'din l-azzjoni sabiex jirrimedja n-nuqqas tiegħu. Ifakkru li l-Actio Pauliana hija miftuħa għal min jinsab ippreġudikat bil-fatt ta' ħaddieħor.

Jikkummentaw illi jekk l-Actio Pauliana tintuża bħala rimedju f'każ bħal dan ser jinħoloq preċedent gravi fis-sens li kull min jirreġistra ipoteka in *bona fede* (kif għamel Mario Galea Testaferrata) qatt ma hu se jkollu serħan il-moħħ li se jiggradwa skont ir-riċerki pubbliċi.

Jenfasizzaw ukoll illi biex drittijiet ipotekarji jkunu realizzabbli u enforzabbli jridu l-ewwel jiġu reġistrati, u mingħajr reġistrazzjoni huwa daqs li kieku ma jeżistux. Għalhekk jargumentaw illi b'din il-kawża l-Bank qed jipprova jħares dritt li qatt ma eżista.

Nuqqas ta' apprezzament tal-provi - frodi da parti ta' Mario Galea Testaferrata:

Fit-tieni lok jenfasizzaw li l-Bank qatt ma allega frodi fir-rigward ta' Mario Galea Testaferrata, u li l-frodi jew *mala fede* allegata minnu kienet fir-rigward ta' Ronald Azzopardi jew HD Holdings Ltd biss. Jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti ddikjarat lil Mario Galea Testaferrata komparteċipi fil-qerq ta' Ronald Azzopardi jew HD Holdings Ltd għaliex kien "mgħarraf" bis-self tal-Bank.

Isostnu li ma ġiex kontradett li kien Ronald Azzopardi stess (debitur ta' Mario Galea Testaferrata) li offra l-proprjetajiet lil Mario Galea Testaferrata in garanzija. Ifakkru li meta saret l-iskrittura ta' kostituzzjoni ta' debitu l-ipoteki ma kinux irreġistrati, u għalhekk ir-riċerki pubbliċi fuq is-soċjeta` HD Holdings Ltd kienu in ordni. Jgħidu li meta dakinhar tal-kuntratt Ronald Azzopardi semma l-Bank u l-ipoteka, dan ma ġiex emmnut għaliex kellu *track record* mill-aghar. Huma jinnegaw li Mario

Galea Testaferrata kellu jitqies bħala li kien "mgħarraf", u li kieku kien il-każ jistaqsu: jista' allura jitqies bħala kompartecipi fi frodi?

Di piu` jenfasizzaw li l-"*partecipatio fraudis*" għall-finijiet tal-Actio Pauliana jirrikjedi l-konsapevolezza li bl-atti li kien ser jagħmel id-debitur kien ser jarreka dannu lill-kreditur. Isostnu li l-unika xjenza li kellu kienet li l-ebda kredituri ma jirriżultaw mir-riċerki pubbliċi.

Interpretazzjoni skorretta tal-kuntratt impunjat – kuntratt oneruż u mhux gratuwitu:

Fit-tielet lok isostnu li l-kuntratt impunjat – fejn dehret is-soċjeta` HD Holdings Ltd biex tagħti garanzija, kien wieħed oneruż u mhux gratuwitu.

Isostnu li għalkemm il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fih partijiet differenti, huwa jikkostitwixxi negozju wieħed: l-għoti tal-garanzija u l-ipoteki relattivi jinsabu fl-istess att ta' kostituzzjoni ta' debitu għaliex huma intiżi biex jiggarantixxu l-istess dejn. Jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti neżżgħat l-aspett tal-garanzija mill-kumplament tal-kuntratt. Fi kwalunkwe każ jargumentaw illi anke jekk wieħed iħares biss lejn l-element tal-garanzija, xorta għandu jirriżulta li hija att oneruż u dan minħabba l-effetti li tista' tħalli kemm-il darba l-kuntratt ma jiġix osservat.

Għalhekk isostnu li kien hemm bżonn il-*consilium fraudis* miż-żewġ kontraenti, u jenfasizzaw li fil-każ ta' Mario Galea Testaferrata (kif fuq ingħad) dan kien nieqes.

Interpretazzjoni żbaljata u applikazzjoni ħażina tal-liġi – It-talba għar-rexxissjoni u kanċellament tal-ipoteki ta' Mario Galea Testaferrata hija waħda eċċessiva u inammissibbli:

Fir-raba' lok jargumentaw li anke kieku jirriżulta l-preġudizzju tal-Bank appellat, m'hemmx lok li l-ipoteki jiġu kkanċellati. Isostnu li jekk jitqies li l-Bank kellu drittijiet ta' kreditur ipotekarju preferut, l-ipoteki ta' Mario Galea Testaferrata għandhom *se mai* jiġu wara dawk tal-Bank u mhux li jiġu kkanċellati u jippretendu li allura f'dak il-każ ir-rimedju għandu jkun li jsir att dikjaratoju ppubblikat minn nutar għal tali skop, li fih it-terz iċedi l-grad tiegħu lill-kreditur. Ifakkru li l-iskop tal-Actio Pauliana hu li jingħata rimedju lill-parti leża u xejn iżjed.

Risposta tal-Appell tal-APS Bank (07.05.2015):

4. Il-Bank appellat wieġeb biex jagħti r-raġunijiet għaliex l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

Risposta tal-Appell tas-soċjeta` konvenuta HD Holdings Ltd, u ta' Ronald u Mariella konjuġi Azzopardi (19.02.2020):

5. Is-soċjeta` konvenuta HD Holdings Ltd u l-konvenuti Azzopardi ukoll wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza ikkonfermata.

Provi (Dokumenti):

6. Għal intendiment aħjar tal-fatti li taw lok għall-vertenza huwa utli li din il-Qorti tagħmel riferenza għas-segwenti dokumenti :

(i) Fit-28 ta' Ottubru 2003 sar konvenju li permezz tiegħu Ronald Azzopardi f'isem HD Holdings Ltd wiegħed li jbiegħ lil Mario Galea Testaferrata żewġ farmhouses fix-Xagħra, Għawdex għall-prezz ta' Lm335,000[1].

(ii) Fit-28 ta' Ottubru 2003 ukoll, Ronald Azzopardi personalment ikkostitwixxa ruħu debitur ta' Mario Galea Testaferrata fis-somma ta' Lm318,070; u obbliga li jħallas tali somma f'erba' pagamenti sal-31 ta' Marzu 2004 bl-imgħax bit-8%.[2]

[1] Dok AVX2, fol 287, et seq.
[2] Dok AVX1, fol 285 et seq.

(iii) Fis-7 ta' Novembru 2003 Ronald u martu Mariella Azzopardi flimkien u solidalment bejniethom ikkostitwew ruħhom garanti solidali ma' HD Holdings Ltd favur l-APS Bank Ltd għall-valur ta' Lm250,000 billi ffirmaw formola appożita[3] pprovduta mill-Bank.

(iv) Fl-24 ta' Novembru 2003 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella[4] li permezz tiegħu l-APS Bank Ltd silef lis-soċjeta` HD Holdings Ltd is-somma ta' Lm250,000. In garanzija tal-ħlas lura ġie miftiehem hekk:

> *"In warranty of the proper observance of the conditions of this deed and in particular of the repayment of the Loan, the payment of interest accruing thereon and the relative fees and disbursements, the customer* (HD Holdings Ltd) *hereby grants in favour of the Bank, which accepts:*
>
> *"(a). a General Hypothec over all its property, present and future: and*
>
> *"(b). a Special Hypothec upon two farmhouses having a common entrance officially numbered one hundred and fifty two (152) one named "Ta' Giuseppa" numbered one hundred and fifty two letter "A" (152A) and the other names "Ta' Gianni" numbered one hundred and fifty two letter "B" (152B) in Triq Marsalforn, Xagħra, Gozo, together with their annexed gardens, covering in all a total area of approximately five hundred and fifty one square metres (551sq.m), free and unencumbered and with all their rights and sppurtenances, as indicated on the plans and site-plan attached to a deed of the fourteenth (14th) day of May of the year two thousand and two (2002) in the records of Notary Doctor Paul George Pisani.*
>
> *"…..*
>
> *"The customer binds itself with the acceptance of the Bank, not to charge in favour of any third party, the immovable property which it has specially hypothecated in favour of the Bank on this or any other deed, nor to transfer such immovable property in any manner, including by title of lease to any third party, without prior written consent of the Bank. Any breach of this condition shall be deemed to be an event of default under this deed."*

[3] Dok APS3, fol 74 et seq.
[4] Dok A, fol 7 et seq.

(v) Fil-25 ta' Frar 2004 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Margaret Heywood[5] bejn Mario Galea Testaferata (Kreditur) u Ronald Azzopardi personalment (Debitur) u Ronald Azzopardi f'isem HD Holdings (Garanti).

Permezz ta' dan il-kuntratt fl-ewwel lok tħassar il-ftehim privat ta' bejn Ronald Azzopardi u Mario Galea Testaferrata tat-28 ta' Ottubru 2003.

Ronald Azzopardi mbagħad iddikjara ruħu bħala debitur ta' Simon Galea Testaferrata fl-ammont ta' Lm360,000. Ġie miftiehem li fuq tali ammont kellhom jiddekorru interessi ta' 8% fis-sena. Fuq l-istess kuntratt Ronald Azzopardi deher ukoll għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta` HD Holdings Ltd imsejħa "*il-garanti*". In garanzija tal-ħlas lura ġie mifthiehem hekk:

> *"6. In garanzija tal-ħlas lura tal-ammont dovut u tal-imgħaxijiet il jiddekorru fuq l-istess ammont dovut, id-debitur qiegħed jikkostitwixxi a favur tal-kreditur, li jaċċetta ipoteka ġenerali fuq il-ġid kollu tiegħu kollu, preżenti u futuri għall-ammont ta' tliet mija u sittin elf Lira Maltin (Lm360,000) u interessi fuqhom.*
>
> *"7. Fit-tielet lok u bis-saħħa ta' dan l-att, barra mill-fuq imsemmija garanzija u biex tiġi iggarantita aħjar l-osservanza tal-kundizzjonijiet ta' dana l-kuntratt u partikolarment tal-pagament lura tal-ammont dovut lill-kreditur u tal-interessi li jkunu jiddekorru fuqha jew kull somma oħra li talvolta tkun dovuta mid-debitur lill-kreditur, il-fuq imsemmija garanti HD Holdings Limited qegħda tintrabat u tikkostitwixxi ruħha bħala garanti solidali mad-debitur a favur il-kreditur, li jaċċetta, ipoteka ġenerali fuq il-ġid tagħha kollu preżenti u futuri, u in oltre l-garanti HD Holdings Ltd qegħda tikkostitwixxi wkoll favur il-kreditur ipoteka speċjali fuq iż-żewġ farmhouses adjaċenti, fi Triq Marsalforn, Xagħra, Għawdex, li jinsabu mibnija fuq is-sit preċedentement okkupat mill-fond numru mija u tnejn*

[5] Dok B, fol 14 et seq.

u ħamsin (152), Triq Marsalforn, Xagħra, Għawdex, mibnija t-tnejn fuq żewġ sulari, bil-pools u pool areas tagħhom, fl-istat li huma, ossia kompluti għajr għall-kisi, żebgħa u madum tal-imsemmija pools, li flimkien ikopru area ta' cirka ħames mija u wieħed u ħamsin metri kwadri (551mk) u bid-drittijiet, giustijiet u pertinenza tagħhom kollha u dan għall-ammont t' tliet mija u sittin elf lira Maltin (Lm360,000) u interessi fuqhom. Il-garanti tiddikjara illi l-istess proprjeta` immobiljari hija legalment koperta minn permess tal-bini u li hija ħielsa minn kwalunkwe ipoteka, privileġġ jew dejn ieħor."

(vi) Ipoteka ġenerali fuq il-ġid kollu preżenti u futur ta' Ronald Azzopardi u ta' HD Holdings Ltd, u ipoteka speċjali fuq iż-żewġ farmhouses proprjeta` ta' HD Holdings Ltd ġew iskritti favur Mario Galea Testaferrata (għall-kreditu ta' Lm360,000) fir-Registru Pubbliku ta' Għawdex (Nru. 401/04)[6] u fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta (Nru. 3558/04)[7]

(vii) Ipoteka speċjali fuq iż-żewġ farmhouses favur Mario Galea Testaferrata (Lm 360,000) ġiet reġistrata mar-Reġistru tal-Artijiet (Ref: LRC115/04) kif jirriżulta miċ-ċertifikat ta' Titolu relattiv[8].

(viii) Ipoteka ġenerali fuq il-ġid kollu preżenti u futur ta' HD Holdings Ltd u ipoteka speċjali fuq iż-żewġ farmhouses proprjeta` ta' HD Holdings Ltd ġew iskritti favur l-APS Bank Ltd (għall-kreditu ta' Lm250,000) fir-Reġistru Pubbliku ta' Għawdex (Nru 845/04)[9] u fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta (Nru 9561/04)[10].

[6] Dok C, fol 18, **Riċevuta 26.02.2004.**
[7] Dok D, fol 19, **Riċevuta 26.02.2004.**
[8] fol 25 (**Ipoteka maħduma fit-02.03.2004; approvata fil-05.03.2004**).
[9] Fol 259, **Riċevuta 28.05.2004.**
[10] Fol 254, **Riċevuta 26.05.2004.**

(ix) Ipoteka speċjali fuq iż-żewġ farmhouses favur l-APS Bank Ltd (Lm250,000) ġiet reġistrata mar-Reġistru tal-Artijiet (Ref: LRC196/04) kif jirriżulta miċ-ċertifikat tat-Titolu relattiv.[11]

(x) Fil-25 ta' Ġunju 2004 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlo[12] li permezz tiegħu Mariella Azzopardi rratifikat il-kuntratt tal-25 ta' Frar 2004 u hi u żewġha Ronald Azzopardi flimkien ikkonċedew a favur ta' Mario Galea Testaferrata ipoteka speċjali oħra għall-valur ta' Lm360,000 fuq flat f'tas-Sliema. Inoltre tħassru d-drittijiet ipotekarji ġenerali kontra l-konjuġi Azzopardi:

> *"…in order to better guarantee the repayment of the amount loaned as well as interest thereon, the Debtors jointly and in solidum between themselves hereby constitute in favour of the Debtor (SIC) who accepta a special hypothec for the three hundred and sixty thousand Malta Liri (Lm360,000) over the flat internally numbered six (6) forming part of a block of flats officially numbered four stroke five (4/5) in Guże Howard Street, Sliema……….*
>
> *"The hypothec granted by virtue of this deed is in addition to and not in substitution of the abovementioned note of hypothec[13]……..*
>
> *"the Creditor hereby grants his consent for the reduction of note of inscription entered in the Public Registry Volume of Hypothecs number three thousand five hundred and fifty eight of the year two thousand and four (3558/04) in the sense that he is waiving all his general hypothecary rights inscribed against Ronald Azzopardi and his wife Mariella Azzopardi."*

Provi (xiehda):

[11] Fol 26 (**Ipoteka maħduma fl-14.06.2004; approvata fit-13.07.2004).**
[12] Dok APS 5, fol 81 et seq.
[13] 3558/04.

7. Louise Spiteri[14] u Edward Calleja[15] mill-APS Bank Ltd xehdu li meta fl-24 ta' Novembru 2003 l-APS Bank Ltd kien ta *bridging loan* fl-ammont ta' Lm250,000 lil Ronald Azzopardi f'isem HD Holdings Ltd il-ftehim kien li s-self jitħallas lura sat-28 ta' Ottubru 2004, wara li l-istess HD Holdings Ltd tbiegħ żewġ farmhouses lil Mario Galea Testaferrata skont konvenju li kellha miegħu datat 28 ta' Ottubru 2003. Qalu li kien fid-dawl ta' dan il-konvenju li l-Bank kien dispost jikkonċedi l-imsemmi self u li jitħallas lura mir-rikavat tal-bejgħ tal-farmhouses li kienu qed jiġu ipotekati favur il-Bank.

8. Qalu li wara li l-APS Bank Ltd sar jaf bl-ipoteki li mbagħad saru minn wara darhu kienu nżammu xi laqgħat ma' Ronald Azzopardi u l-konsulenti tiegħu, fejn il-Bank ġie assigurat li d-dejn ta' Lm250,000 li HD Holdings kellha mal-Bank kien ser jitħallas sat-28 ta' Ottubru 2004 u li fi kwalunkwe każ l-ipoteki favur Mario Galea Testaferrata kienu ser jiġu kkançellati għaliex Ronald Azzopardi kien ser iħallas id-dejn li kellu miegħu. (Spjegaw li għalkemm kien irriżulta li l-konvenju bejn HD Holdings Ltd u Mario Galea Testaferrata kien ġie rexiss kienu ġew assigurati li l-Bank xorta kien ser jitħallas sat-28 ta' Ottubru 2004 għaliex kienu saru xi konvenji oħra ma' terzi.)

[14] Affidavit ta' Louise Spiteri, a fol 66 et seq.
[15] Affidavit ta' Edward Calleja, fol 91 et seq.

9. Qalu pero` li minn dan kollu ma sar xejn u fil-fatt Ronald Azzopardi u martu fetħu proċeduri kontra Mario Galea Testaferrata biex jattakkaw il-validita` tal-kuntratt tal-25 ta' Frar 2004 (***Ronald Azzopardi et v. Mario Galea Testaferrata**, 57/05*). Qalu wkoll li Mario Galea Testaferrata da parti tiegħu beda proċeduri quddiem il-Prim'Awla għall-bejgħ fis-subbasta tal-farmhouses f'Għawdex u l-flat f'tas-Sliema (***Mario Galea Testaferrata v. Ronald u Mariella Azzopardi**, 115/05*), liema proċeduri huma sospiżi pendenti l-eżitu tal-proċeduri 57/05[16].

10. Fix-xiehda tagħha tat-28 ta' Ottubru 2010 Louise Spiteri[17] qalet li fil-25 ta' Mejju 2004 kienu saru jafu mill-prokuratur legali tagħhom li l-kuntratt tal-24 ta' Novembru 2003 ma kienx ġie insinwat, u li sadanittant kienet daħlet ipoteka oħra. Qalet li mal-ewwel ikkuntattjaw lin-Nutar u infurmahom li peress li ma kienx tħallas tar-registration fees u n-notarial fees, il-kuntratt ma kienx insinwah. Qalet li dawn kien obbligat iħallashom il-klijent. Kontro-eżaminata qalet li kieku l-ipoteki ġew iskritti a favur tal-Bank meta suppost is-sitwazzjoni li ssemmi fil-paragrafu penultimu tal-affidavit tagħha (sitwazzjoni fejn HD Holdings Ltd irrendiet ruħha iktar insolvibbli fil-konfront tal-Bank) ma kinitx tinqala'.

11. Ronald Azzopardi[18] spjega li Mario Galea Testaferrata kien ilu

[16] Deċiża 17.03.2016; appellata (għadha mhux appuntata).
[17] Xiehda tat-28.10.2010, fol 241 et seq.
[18] Affidavit a fol 134 et seq.

jisilfu flus b'mod regolari u frekwenti biex ikun jista' jgħin lis-soċjetajiet tiegħu f'każ li jkollu bżonn ta' likwidita`. Qal li minħabba li kellhom ħbiberija kbira ma kinux jagħmlu skritturi jew ipoteki iżda peress li Mario Galea Testaferrata kien ta' ċertu eta`, kienu ftehmu li jagħmlu skrittura għas-serħan ta' moħħ kulħadd. Spjega li kienu ltaqgħu fl-24 ta' Frar 2004 flimkien ma' iben Mario Galea Testaferrata, l-avukat Simon Galea Testaferrata. Qal li Simon Galea Testaferrata kien issuġġerixxa li jagħmlu skrittura ta' kostituzzjoni ta' debitu fejn jiggarantixxi l-ħlas lura b'ipoteka fuq iż-żewġ farmhouses fix-Xagħra. Qal li ma kellu l-ebda oġġezzjoni biex jiffirma l-iskrittura, iżda:

> *"…kont għidtihom ukoll illi kien impossibbli li jiena nagħti ipoteka jew garanzija fuq l-imsemmija farmhouses għax dawn kienu gia ipotekati mal-APS Bank….L-Avukat Simon Galea Testaferrata weġibni li ma jaqbilx miegħi u li jiena stajt nagħti first ranking special hypothec fuq dawn il-farmhouses għaliex hu kien għamel riċerki u sab li dawn il-proprjetajiet ma kellhom l-ebda ipoteka fuqhom.*
>
> *"Jiena insistejt li dan kien impossibbli, għaliex jien kont naf x'kuntratt kont iffirmajt mal-APS u lanqas biss għaddietli minn moħħi li n-Nutar ma kienx ser jirreġistra l-ipoteki li jiena tajt lill-bank. Bdejt inħoss illi l-Avukat Simon Galea Testaferrata ma kienx qed jemminni u baqa' jinsisti illi huwa kien jaf x'qiegħed jgħid u li stajna nipproċedu biex niffirmaw kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu b'ipoteka speċjali fuq iż-żewġ farmhouses. Meta qalli hekk, għidtlu, Mela nieħu l-kelma tiegħek ta' Avukat u nagħmel kif tgħidli inti, basta ma jinqalgħux problemi.*
>
> *"….*
>
> *"Ma kontx kuntent li niffirma, mhux biss minħabba l-ammont imniżżel fuq il-kuntratt iżda anke biex nirbaħ ftit taż-żmien biex nivverifika l-kwistjoni tal-ipoteki tal-bank, iżda kien kollu għalxejn, u fl-aħħar kelli inċedi għall-pressjoni tagħhom u kontra x-xewqa tiegħi."*

12. Kontro-eżaminat[19] qal li għalkemm huwa ffirma l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu "*pero` mhux liberament*". Qal li kien insista li diġa` kienet teżisti ipoteka iżda Dr. Simon Galea Testaferrata kien qallu li kien jaf x'qed jagħmel u baqgħu għaddejjin.

13. Kontro-eżaminat fil-proċeduri odjerni[20] qal li dakinhar tal-iffirmar tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu kien informa lil Mario Galea Testaferrata u lil ibnu li ma setax jagħmel l-ipoteka fuq il-farmhouses għar-raġuni li kienu diġa` ipotekati. Qal li kien hemm ħafna insistenzi u għalhekk qagħad fuq il-kelma ta' Dr. Simon Galea Testaferrata fejn qallu li mir-riċerki ma jidhirx li hemm ipoteki. Qal li "*Jiena ċedejt għal-pressjoni ta' Dr. Simon Galea Testaferrata.*" Qal ukoll li l-kumpanija HD Holdings m'għandhiex assi oħra apparti l-farmhouses. Kwantu għall-kont tan-nutar qal li ma ħallsux u li mbagħad wara li nqalgħet il-kwistjoni huwa rċieva l-kont mingħand il-Bank.

14. <u>Mario Galea Testaferrata</u>[21] xehed li fuq numru ta' snin huwa kien silef diversi ammonti lil Ronald Azzopardi, iżda lejn l-aħħar tal-2003 kien fadallu jagħtih bilanċ sostanzjali. Qal li Ronald Azzopardi qatt ma oġġezzjona li kellu jagħtih l-Lm360,000, kemm qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fi Frar 2004 u anke fix-xhur ta' wara.

[19] xiehda 23.11.2009, fil-kawża 57/07/AF fol 229 et seq.
[20] xiehda 23.06.2011, fol 278 et seq.
[21] Affidavit ippreżentat fil-kawża 57/05/AF.

Qal li f'Ġunju 2004 huwa ċeda favur bank l-ipoteka ġenerali li kien ingħata fi Frar 2004 (għaliex Ronald Azzopardi qallu li b'hekk ikun jista' jħallas) u spjega li biex ċedielu tali ipoteka ġenerali kien għamillu l-kundizzjoni li martu tirratifika l-kostituzzjoni ta' debitu, jingħata ipoteka speċjali fuq il-fond ta' tas-Sliema u jitħallas Lm50,000 akkont (għalkemm jgħid li ċekk ma ssarrafx).

15. Dr. Simon Galea Testaferrata[22], xehed li dakinhar tal-kuntratt tal-kostituzzjoni ta' debitu Ronald Azzopardi ffirma mingħajr ħadd ma għamillu pressjoni, u li meta qallu li hemm ipoteki speċjali fuq il-proprjetajiet ta' Għawdex kien qallu li dan ma setax ikun għaliex ra r-riċerki hu stess.

> *"Ħadd minn dawk preżenti, cioe` jiena, in-nutar Heywood, u l-papa, ma għamel xi pressjoni fuq Ronald biex jiffirma. Inżid ngħid illi hu stess aċċetta li jiffirma. …..Ma oġġezzjonax għaċ-ċifra ta' Lm360,000, għat-terminu ta' ripagament, u għal ebda kondizzjoni oħra…..Niftakar ukoll illi l-uniku punt li ssolleva Ronald meta n-Nutar Heywood kienet qed taqra l-kuntratt, kien rigward il-proprjetajiet ta' Għawdex. X'ħin semmiethom huwa qal li dawn jistgħu jkunu ipotekati favur l-APS. Jien għidtlu li dan ma jistax ikun għaliex ir-riċerki kont rajthom jiena stess, u kif gja għidt, ma irriżulta l-ebda ipoteka fuqhom – tant hu veru li għajr għall-akkwist ma rriżulta xejn aktar. Dak il-ħin jiena kont konvint li din kienet biss skuża oħra ta' Ronald – tattika oħra in extremis sabiex ma jagħtix dawn il-proprjetajiet in garanzija.*
>
> *"…Għadda iktar żmien mingħajr ebda ħlas u wasal is-sajf tas-sena 2004….qal li ser iġib il-flus permezz ta' xi re-financing bejn l-HSBC u l-Bank of Valletta. Pero` biex dan ikun jista' jseħħ, Ronald qalilna li l-bank ried li kollu hu first general hypothec kontra Ronald Azzopardi. …. Wara ħafna diskussjonijiet ftehmna li l-papa jċedi l-first general hypothec bil-kundizzjoni li minflok jingħata ipoteka speċjali fuq il-flat f'tas-Sliema, jitħallas Lm50,000 akkont u li l-mara tirratifika l-kostituzzjoni tad-debitu tan-nutar Heywood."*

[22] Affidavit ippreżentat fil-kawża 57/05/AF.

16. Dr. Nives Grixti[23], avukat fil-Legal Advances Unit tal-APS Bank Ltd, qalet li r-rwol tagħhom fl-2003 kien li jsegwu l-kuntratti li kien fihom ipoteki mogħtija mill-klijenti lill-Bank. Spjegat li l-prattika kienet li jistennew l-att tan-Nutar u d-dokumenti relattivi mal-att (reġistrazzjonijiet tal-ipoteki, u reġistrazzjonijiet tal-Lands Registri jekk ikun il-każ) u li kif jirċevuhom jivversawhom lil terza persuna mqabbda mill-Bank biex isiru r-riċerki neċessarji. Qalet li kien għall-aħħar ta' Marzu 2004 li qabbdu lill-prokuratur legali Pauline Mallia, u din wara li għamlet ir-riċerki neċessarji fl-24 ta' Mejju 2004 infurmathom li n-noti tal-ipoteki ma kinux ġew reġistrati, u li meta kkuntattjat lin-nutar Nicholas Vella dan qalilha li ma kienx irreġistrahom għaliex ma kienx tħallas tal-ispejjeż tar-reġistrazzjoni. Qalet li meta fil-25 ta' Mejju 2004 il-Legal Unit ikkomunika man-nutar, dan qalilhom l-istess diskors. Qalet li kienu nfurmawh biex jikkomunika mal-Bank għaliex fil-kuntratt hemm klawsola fis-sens li l-klijent jiddelega lill-Bank biex l-ispejjeż tan-nutar jiġu ddebitati fil-kont tiegħu meta n-nutar jagħmel l-ewwel demand. Qalet ukoll li fis-26 ta' Mejju 2004 il-Legal Office irċieva fax mingħand in-nutar b'riċevuta li huwa kien ħallas l-ispejjeż relatati mar-reġistrazzjoni tal-ipoteka. Qalet li sussegwentement il-Legal Office seta' jordna ċ-ċertifikati tal-Lands.

17. In-Nutar Nicholas Vella[24] xehed illi meta f'Mejju 2004 il-Bank

[23] xiehda 27.01.2011, fol 263 et seq.
[24] Xiehda 24.03.2011, fol 274 et seq.

ikkomunika miegħu huwa spjegalhom li ma kienx irreġistra l-ipoteki għaliex kien għadu ma tħallasx mingħand il-klijent tiegħu. Qal li l-Bank ma kienx ġera warajh fil-frattemp. Qal li sussegwentement kien bagħat il-kont lill-Bank u tħallas mill-Bank permezz ta' bank draft. Kontro-eżaminat qal li kien bagħat xi reminders lil Azzopardi għall-ħlas. Qal li għalkemm jaf li hemm klawsola fil-kuntratt li permezz tagħha huwa seta' jitlob il-ħlas direttament mill-Bank, normalment jippruvaw jevitaw li jinfurmaw lill-Bank għaliex il-klijenti ma jieħdux pjaċir.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

18. L-ewwel Qorti rriżultalha li kienu jikkonkorru l-elementi tal-*Actio Pauliana* kif kontemplati fl-Artikolu 1144 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk laqgħet it-talbiet attriċi.

19. Kwantu għall-"*eventus damni*" qieset li l-garanzija ipotekarja mogħtija minn HD Holdings Ltd lil Mario Galea Testaferrata ppreġudikat il-pożizzjoni tal-Bank. Qieset ukoll li dan l-"*eventus damni*" ma ġiex imxejjen bil-"*beneficium excussionis".*

20. Kwantu għall-"*consilium fraudis*" qieset li Ronald Azzopardi kien ben konxju li bl-att li kien qed jagħmel kien qed jirrendi ruħu anqas solvibbli.

21. Għalkemm ikkonsidrat li l-att in kwistjoni kien wieħed gratuwitu, irriteniet illi anke kieku kellu jitqies bħala oneruż, u allura f'dak il-każ hemm bżonn ukoll jiġi ppruvat il-"*partecipatio fraudis*" da parti ta' Mario Galea Testaferrata, dan ukoll jirriżulta għaliex Ronald Azzopardi kien għarrfu bis-self li kellu mal-Bank u bl-ipoteki relattivi.

22. **Fl-ewwel aggravju** tagħhom il-konvenuti appellanti jargumentaw illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ, l-*Actio Pauliana* ma kellhiex tkun applikabbli, għaliex:

(a) li kien il-Bank innifsu li ġab il-preġudizzju in kwistjoni b'idejh;

(b) li jekk in-nuqqas tal-Bank jiġi rimedjat bl-*Actio Pauliana* din se toħloq preċedent gravi għal min jirreġistra ipoteka in bona fede; u

(c) li bil-fatt li l-ipoteki ma ġewx reġistrati jfisser li ma jeżisti l-ebda jedd.

23. Veru li f'dawk it-tliet xhur minn meta ġie mogħti is-self bankarju lil HD Holdings Ltd (24 ta' Novembru 2003) sakemm HD Holdings Ltd tat ruħha bħala garanti għal Mario Galea Testaferrata (25 ta' Frar 2004) il-Bank ma kienx "ġera" wara n-nutar jew qabbad lil min jagħmel ir-riċerki biex jivverifika jekk il-kuntratt ġiex insinwat u l-ipoteki rreġistrati, iżda din

il-Qorti ma taqbilx li allura għandu jitqies li l-preġudizzju mertu tal-kawża odjerna ħolqu l-Bank stess. Jibqa' l-fatt li l-preġudizzju mmaterjalizza bl-għoti tal-garanzija li HD Holdings Ltd tat lil Mario Galea Testaferrata.

24. Kwantu għall-"precedent gravi" li jista' jinħoloq għal persuni bħal Mario Galea Testaferrata li (allegatament) irreġistra ipoteka "in bona fede" għaliex qatt mhu ser ikollhom serħan il-moħħ li ser jiggradwaw skont ir-riċerki pubbliċi, għandu jingħad li għall-finijiet tal-*Actio Pauliana* konsiderazzjonijiet dwar il-bona fede o meno ta' terzi għandhom rilevanza biss meta l-att in kwistjoni jkun wieħed oneruż u mhux gratuwitu. Issa jekk l-att kienx oneruż jifforma l-mertu tat-tielet aggravju, u jekk (f'każ li kien oneruż) kienx hemm il-bona fede ta' Mario Galea Testaferrata jifforma l-mertu tat-tieni aggravju; għalhekk din il-Qorti ser tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet iktar 'il quddiem.

25. L-appellanti jargumentaw li ma hemm l-ebda drittijiet ipotekarji x'jiġu protetti. Veru li bil-fatt li l-ipoteki ma ġewx reġistrati ġie li ma jeżistux drittijiet ipotekarji, iżda dan argument jidher li huwa intiż biex jiżvija lill-Qorti. Id-drittijiet li l-*Actio Pauliana* hija intiża biex tipproteġi huma <u>d-drittijiet tal-kreditur sabiex jitħallas il-kreditu tiegħu</u>, irrispettivament minn jekk għandu jew m'għandux drittijiet ipotekarji.

26. **Fit-tielet aggravju** tagħhom il-konvenuti appellanti jsostnu li l-

ewwel Qorti kellha tqis l-att bħala wieħed oneruż u mhux gratuwitu. Jargumentaw:

(a) li l-garanzija ngħatat għaliex ġew mislufa l-flus;

(b) li l-kostituzzjoni ta' debitu huwa att wieħed u li għalkemm fih partijiet differenti jikkostitwixxi negozju wieħed; u

(c) li allura l-element tal-"*consilium fraudis"* kellu jirriżulta mhux biss da parti tad-debitur (Ronald Azzopardi) iżda wkoll da parti tal-kreditur (Mario Galea Testaferrata).

27 Din il-Qorti ma taqbel xejn mal-ewwel Qorti li l-għotja tal-ipoteki da parti ta' HD Holdings Ltd sabiex jiġi garantit id-debitu ta' Ronald Azzopardi fil-konfont ta' Mario Galea Testaferrata huwa att gratuwitu. Fil-każ ta' att gratuwitu ma hijiex meħtieġa l-prova tal-qerq tat-terz għax dan ikun ingħata ħaġa gratuwitament u *melius est favere ei qui certat de damno vitando quam ei qui certat de lucro captando*. Il-gratuwita` trid tkun favur it-terz mhux favur id-debitur. Issa f'dan il-każ it-terz (Galea Testaferata) kien qiegħed jieħu l-garanzija in konsiderazzjoni tal-fatt li ta s-self, u mhux gratuwitament, talli ma ta xejn. Fi kliem ieħor il-gratuwita` hija favur id-debitur u mhux favur it-terz. Il-Qorti tqis ukoll illi l-kostituzzjoni tad-debitu (fejn Ronald Azzopardi kkostitwixxa ruħu debitur fil-konfront ta'

Mario Galea Testaferrata) u l-parti dwar l-ghoti tal-garanzija fejn HD Holdings tat il-garanzija lil Mario Galea Testaferrata huma kompletament indipendenti minn xulxin.

28. Tassew illi dan l-argument kien ikun aktar qawwi li kieku s-self u l-garanzija ngħataw flimkien, u mhux, bħal fil-każ tallum, is-self kien ġà ngħata u sar biss għarfien tiegħu. Iżda jista' jingħad illi in konsiderazzjoni ta' dak l-għarfien it-terz (li wkoll kien kreditur tad-debitur) ma mexxiex ġudizzjarjament għall-ħlas u kkonċeda benefiċċju ta' żmien. Barra minn hekk, it-terz ċeda l-ipoteki ġenerali li kellu qabel u għalhekk effettivament ħallas prezz. Mela l-garanzija ma nghatatx b'xejn u għat-terz ma kinitx att gratuwitu.

29. Dawn il-konsiderazzjonijiet iwasslu lill-Qorti tqis l-aggravju l-iehor tal-appellanti fejn isostnu li ma kien hemm l-ebda mala fede da parti ta' Mario Galea Testaferrata. Jargumentaw:

(a) li l-Bank stess irrikonoxxa l-buona fede ta' Mario Galea Testaferrata, u s-sempliċi fatt li kien "mgħarraf" bis-self li Ronald Azzopardi kellu mal-Bank ma jirrendihx in mala fede;

(b) li Ronald Azzopardi ma kienx affidabbli u għalhekk kellu raġun Mario Galea Testaferrata ma jemmnux li kien hemm ipoteki u li invece

jemmen lir-riċerki pubbliċi li juru li ma kienx hemm ipoteki;

(c) li jekk Mario Galea Testaferrata ma kellux xjenza tal-kreditu ma kellux jirriżulta l-"*partecipatio fraudis*" da parti tiegħu.

30. Din il-Qorti, wara li eżaminat bir-reqqa l-verżjonijiet tal-partijiet dwar il-fatti kif ġraw dakinhar tal-25 ta' Frar 2004, ma tarax kif jista' jingħad li Mario Galea Testaferrata aġixxa "in mala fede", meta joħroġ ampjament ċar li Ronald Azzopardi kien aċċenna għas-self bankarju u għall-garanzija li HD Holdings Ltd kienet tat lill-Bank (skont il-kuntratt tal-24 ta' Novembru 2003). Is-self u l-ipoteki ma setgħux irriżultaw mir-riċerki, u ghalhekk bil-fatt li Ronald Azzopardi rrefera għas-self li kellu mal-Bank u għall-ipoteki fuq il-farmhouses, ċertament li ma għandux jitqies li Mario Galea Testaferrata kellu joqghod fuqu meta mir-ricerka ma rrizulta xejn. Anke kieku stess Galea Testaferrata kien konxju li d-debitur kellu kredituri ohra dan ma jikkostitwix xi att ta' *male fede* jew b'daqshekk qed jippregudika kredituri ohra. Kreditur ghandu dritt jipprotegi l-interessi tieghu daqs kull kreditur iehor anki permezz ta' ghoti ta' garanzija mid-debitur.

U kieku biss il-kreditur kien jaf bis-self u bl-ipoteki dan ifisser li allura ma jistax jikkawtela l-kreditu tiegħu? Il-kwistjoni ma hix kienx jaf bis-self iżda kienx jaf bl-obbligazzjoni tad-debitur favur il-Bank li ma joħloqx ipoteki oħra favur terzi. Ma kellu ebda raġuni li jobsor li jkun hemm kondizzjoni bħal din, li hija pjuttost żejda u vessatorja ladarba (li kieku l-Bank ħa ħsieb l-interessi tiegħu u insinwa l-ipoteka) ipoteki sussegwenti jiggradwaw

wara, u l-Bank ma jġarrab ebda preġudizzju bil-ħolqien ta' ipoteki li jiggradwaw wara tiegħu. Barra minn hekk, ukoll li kieku d-debitur ħares l-obbligazzjoni tiegħu li ma jagħtix ipoteki oħra, Galea Testaferrata xorta kellu l-fakoltà jikkonverti l-ipoteki ġenerali li kellu qabel (dawk li ċeda in konsiderazzjoni tal-garanzija l-ġdida) f'ipoteki speċjali.

31. Billi f'dawn il-konsiderazzjnijiet qed jintlaqghu l-ewwel tliet aggravji ma hemmx lok li jigi konsidrat ir-raba' aggravju billi dan hu biss konsegwenza tac-cahda tal-aggravji l-ohra.

Decide

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell interpost mill-konvenuti aħwa Galea Testaferrata u tirrevoka s-sentenza appellata *in toto*, u tiċħad it-talbiet attrici.

L-ispejjeż ta' dan l-appell u tal-ewwel istanza għandhom jitħallsu mill-Bank attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef

Deputat Reġistratur
rm