QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-15 TA' LULJU 2021

Kawża Numru: 6

Rik. Ġur. 559/2016 RGM

Bank of Valletta p.l.c.
(C 2833)

vs.

1. Tower Manor Limited (C 30168)

2. John Debono (K.I. Numru 774352(M))

3. Carmela Xerri (K.I. Numru 599458(M))

4. Joe u Maria Magdalena Quattromani

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Bank of Valletta p.l.c.** ippreżentat fil-11 ta' Lulju, 2016 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi permezz ta' zewg kuntratti, wiehed minnhom in atti n-Nutar Dottor Carmelo Mangion datat 31 ta' Jannar 2005 (Dok. "A") u l-iehor in atti n-Nutar Dottor Malcolm Mangion datat 30 ta' Ottubru 2006 (Dok. "B") is-socjeta' attrici ikkoncediet facilitajiet bankarji lis-socjeta' Tower Manor Limited.

2 Illi s-socjeta' attrici tinsab kreditrici tas-socjeta' Tower Manor Limited fis-somma ta' miljun, tlett mija u hamest elef, hames mija u hdax-il Ewro u tlieta u tletin centezmu (€1,305,511.33) bilanc ghad-debitu fil-*"Loan Accounts"* ta' Tower Manor Limited mal-Bank of Valletta p.l.c. (Dok. "C1 sa C52" u Dok. "D1 sa D4") flimkien ma' l-imghax ulterjuri mis-27 ta' Jannar 2016 sad-data ta' l-effettiv pagament;

3. Illi permezz ta' skrittura privata datata 4 ta' Jannar 2004 (Dok. "E"), John Debono u Carmen Xerri iggarantew flimkien u "in solidum" ma' Tower Manor Limited, id-debiti ta' l-istess Tower Manor Limited ghaf-favur tal-Bank of Valletta p.l.c. sal-valur ta' tmien mija u tmienja u tletin elf, hames mija u erbgha u sebghin Ewro (€838,574.00) flimkien ma l-ispejjez u l-imghaxijiet

4. Illi permezz ta' skrittura privata datata 4 ta' Jannar 2004 (Dok. "F"), Joseph u Maria Magdalena mizzewgin Quattromani iggarantew flimkien u "in solidum" ma' Tower Manor Limited, id-debiti ta' l-istess Tower Manor Limited ghaf-favur tal-Bank of Valletta p.l.c. sal-valur ta' tmien mija u tmienja u tletin elf, hames mija u erbgha u sebghin Ewro (€838,574.00) flimkien ma l-ispejjez u l-imghaxijiet

5. Illi sehhew wahda jew aktar mill-grajjiet imsemmija fil-kuntratti u skritturi privati fuq imsemmija (u hawn ezebiti bhala Dokument ‘A’, ‘B’, ‘E’ u ‘F’) partikolarment imma mhux esklussivament, billi John Debono u Carmen Xerri, Joseph u Maria Magdalena mizzewgin Quattromani u s-socjeta’ Tower Manor Limited:-

(a) naqsu milli jhallsu il-pagamenti dovuti lis-socjeta’ mittenti kif stipulat fl-imsemmija kuntratti u skritturi privati, (b) kienu inadempjenti f’obbligi ohra minnhom assunti fl-istess kuntratti u skritturi privati sopraindikati, u/jew, (c) hemm bidliet materjali fic-cirkostanzi ta’ l-istess John Debono u Carmen Xerri, Joseph u Maria Magdalena mizzewgin Quattromani is-socjeta’ Tower Manor Limited li jipperikolaw jew jaffettwaw hazin il-possibilita’ tal-hlas lura ta’ l-imsemmi debitu dovut lis-socjeta’ attrici.

5. Illi l-attur nomine jaf bil-fatti fuq imsemmija personalment;

6. Illi l-konvenuti John Debono u Carmen Xerri, Joseph u Maria Magdalena mizzewgin Quattromani u s-socjeta’ Tower Manor Limited gew interpellati permezz ta’ ittri ufficjali datati 2 ta’ Gunju 2014 li kopja taghhom qed jigu hawn esebiti u mmarkati Dok. “G”, “H” u “I” sabiex jithallas d-dejn fuq imsemmi, izda dawn baqghu inadampjenti u ghal din ir-raguni kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u li jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu il-konvenuti ghaliex m’ghandhiex Din il-Qorti Tilqa’ it-talbiet tas-socjeta’ attrici li qeda hawn titlob li Din il-Qorti Joghgobha :

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi sehhew wahda jew aktar mill-grajjiet imsemmija fil-kuntratti u fl-iskritturi privati fuq imsemmija (u hawn ezebiti bhala Dokumenti ‘A’, ‘B’’, “E” u “F’’) partikolarment imma mhux esklussivament, billi John Debono u Carmen Xerri, Joseph u Maria Magdalena mizzewgin Quattromani u s-socjeta’ Tower Manor Limited (a) naqsu milli jhallsu il-pagamenti dovuti lis-socjeta’ mittenti kif stipulat fl-imsemmija kuntratti u skritturi privati (b) kienu inadempjenti f’obbligi ohra

minnhom assunti fl-istess kuntratti u skritturi privati sopraindikati, u/jew, (c) hemm bidliet materjali fic-cirkostanzi ta' l-istess John Debono u Carmen Xerri, Joseph u Maria Magdalena mizzewgin Quattromani u s-socjeta' Tower Manor Limited li jipperikolaw jew jaffettwaw hazin il-possibilita' tal-hlas lura ta' l-imsemmi debitu dovut lis-socjeta' attrici.

2. Tikkundanna lis-socjeta' Tower Manor Limited ihallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' miljun, tlett mija u hamest elef, hames mija u hdax-il Ewro u tlieta u tletin centezmu (€1,305,511.33) bilanc ghad-debitu fil-*"Loan Accounts"* ta' Tower Manor Limited mal-Bank of Valletta p.l.c. (Dok. "C1 sa C52" u Dok. "D1 sa D4") flimkien ma' l-imghax ulterjuri mis-27 ta' Jannar 2016 sad-data ta' l-effettiv pagament;

3. Tikkundanna lil John Debono, Carmen Xerri u lil Joseph u Maria Magdalena mizzewgin Quattromani ihallsu flimkien u *in solidum* ma' Tower Manor Limited, lis-socjeta' attrici is-somma ta' tmien mija u tmienja u tletin elf, hames mija u erbgha u sebghin Ewro (€838,574.00) bilanc minn somma akbar ghad-debitu fil-"*Loan Accounts"* ta' Tower Manor Limited mal-Bank of Valletta p.l.c. (Dok. "C1 sa C52" u Dok. "D1 sa D4") flimkien ma' l-imghax ulterjuri mit-2 ta' Gunju 2014 sad-data ta' l-effettiv pagament;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri ufficjali datati 2 ta' Gunju 2014 kontra l-konvenuti u tal-mandati ta' Sewkestru li qed jigu prezentati kontestwalment kontra il-konvneuti li huma ngunti minn issa sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' Tower Manor Ltd u ta' Joe u Maria Magdalena konjuġi Quattromani** ippreżentata fl-20 ta' Settembru, 2016 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni kif proposta hija irrita u nulla in kwantu intempestiva - jinghad illi l-attivita tas-socjeta intimata Tower Manor Ltd.

hija l-bejgh tal-proprjeta. Il-bank rikorrenti dejjem sarulu pagamenti fuq dak dovut fuq il-facilita ta' kreditu moghtija lis-socjeta intimata mal-bejgh ta' proprjeta kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. F'dan id-dawl jinghad ukoll illi wara l-ittri ufficjali mibghuta lill-intimati odjerni fit-2 ta' Gunju 2014, sar (i) bejgh fl-atti tan-Nutar Dr. Nicolette Vella ta' zewg appartamenti gewwa Tower Manor Block A ghall-prezz ta' €140,000, liema rikavat thallas lill-bank rikorrenti wara t-taxxa; (ii) bejgh ta' garaxx fl-atti tan-Nutar Dr. Jean Paul Farrugia fl-4 ta' Mejju 2015 ghas-somma ta' €17,000, mil-liema rikavat thallas il-bank rikorrenti wara t-taxxa; u dana kif dejjem kienet il-prattika bejn il-partijiet. Di piu prezentement is-socjeta intimata qeghdha fuq konvenju ma' terza persuna ghal bejgh ta' penthouse u garaxx gewwa Tower Manor Block A, liema konvenju sar fl-4 ta' Frar 2016, u ghadu validu u li dwaru il-bank rikorrenti huwa pjenament a konoxxenza, biss il-bejgh ghadu ma giex finalizzat minhabba xi ricerki illi kienu ghadhom qed jivvettjaw l-istess bank, kif ser jirrizulta ukoll waqt it-trattazzjoni tal-kawza – il-bank addirittura ta il-waivers necessarji sabiex is-socjeta intimata Tower Manor Ltd tkun tista' tipprocedi bl-istess bejgh. Dan ifisser illi ladarba jsir il-kuntratt ta' bejgh fl-imminenti, il-bank rikorrenti ser ikun, bhal ma kienet dejjem il-prassi, qieghed jithallas – anzi jinghad illi l-bank impona fuq l-istess waiver illi s-somma ta' €159,000 jithallsu gewwa l-loan account illi fuqu titratta din il-kawza;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghal dak suespost ghal dak li jirrigwarda l-intimati Joe u Maria Magdalena konjugi Quattromani jigi eccepit illi l-garanzija datata 4 ta' Jannar 2004 li fuqha l-bank rikorrenti qieghed jibbaza t-talba tieghu kontra l-istess intimati hija invalida in kwantu saret fi zmien illi fiha l-obbligazzjoni principali u cjoe is-self lis-socjeta intimata Tower Manor Ltd lanqas biss kienet jezizti – in fatti il-kuntratti ezebiti mill-bank rikorrenti juru illi Lm360,000 gew mislufa fil-31 ta' Jannar 2005, ossia sena wara l-garanzija ta' l-intimati konjugi Quattromani, filwaqt illi t-tieni self ta' Lm200,000 sar fit-30 ta' Ottubru 2006, ossia aktar minn sena u nofs wara l-istess garanzija ta' l- 4 ta' Jannar 2004;

3. Illi fit-tielet lok u minghajr regudizzju ghal dak suespsot, l-ammont mitluib huwa wiehed eccessiv ghal dak attwalment dovut u ghandhom isiru il-konteggi relattivi okkorrendo bin-nomina ta' periti komputisti sabiex issir din il-verifika;

4. Illi ghalhekk it-talbiet rikorrenti kontra s-socjeta intimata Tower Manor u l-intimati Joe u Maria Magdalena konjugi Quattromani ghandhom jigu michuda fl-intjier taghhom;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permissibbli bil-ligi;

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta rikorrenti li hija minn issa ingunta in subizzjoni;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi l-konvenuti John Debono u Carmela Xerri ġew debitament notifikati bis-saħħa tal-affissjoni u pubblikazzjoni kemm fil-gazzetta tal-Gvern kif ukoll dik lokali (u dan wara li l-Marixxal eżekutant aċċeda fuq il-post u ma fetaħ ħadd) iżda naqsu milli jippreżentaw risposta ġuramentata u għalhekk huma meqjusa kontumaċi;

Rat il-provi li ġew ippreżentati waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi ppreżentata fit-13 ta' Jannar 2021 kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà Tower Manor Ltd u konjuġi Quattromani ppreżentata fil-11 ta' Ġunju 2021;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Provi.

Ġew eżebiti diversi dokumenti minn fejn jirriżulta illi permezz ta' kuntratt quddiem in-Nutar Dr Carmelo Mangion datat 31 ta' Jannar 2005[1] u permezz ta' kuntratt ieħor quddiem in-Nutar Dr Malcolm Mangion datat 30 ta' Ottubru 2006[2], il-bank attur ikkonċeda faċilita bankarja lis-soċjetà konvenuta Tower Manor Limited fis-somma kumplessiva ta' ħames mija u sittin elf Liri Maltin (Lm560,000) ekwivalenti għal miljun, tlett mija u erbat elef, erba' mija u disgħa u erbgħin ewro u għaxar ċenteżmi (€1,304,449.10).

Preċedentement, permezz ta' skrittura privata datata 4 ta' Jannar 2004, John Debono u Carmen Xerri iggarantew flimkien u *in solidum* mas-soċjetà Tower Manor Limited, id-debiti futuri tal-istess soċjetà favur il-Bank of Valletta sal-valur ta' tlett mija u sittin elf Liri Maltin (Lm360,000) ekwivalenti għal tmien mija tmienja u tletin elf, ħames mija u erbgħa u sebgħin ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€838,574.42) flimkien ma' l-ispejjeż u imgħaxijiet.[3] Skrittura simili għal din ġiet iffirmata wkoll minn Joseph u Maria Magdalena konjuġi Quattromani, liema ukoll ġiet iffirmata fl-4 ta' Jannar 2004 b'garanzija sal-valur Lm360,000 flimkien ukoll mal-ispejjeż u imgħaxijiet.[4]

George Cassar White, *Head of Recoveries Department* mas-soċjetà attriċi, waqt is-seduta miżmuma fit-30 ta' Jannar 2017 spjega li huwa jieħu ħsieb il-kont tas-soċjetà konvenuta. Jikkonferma li wara l-11 ta' Lulju 2016 ma sar l-ebda pagament mill-konvenuti. Jgħid li kien hemm ftehim bejn is-soċjetà konvenuta u l-Bank li l-ħlas isir mill-bejgħ tal-proprjetà iżda l-bejgħ tal-proprjetà waqa' lura, fejn għalkemm kien qiegħed isir xi bejgħ dan ma kienx qiegħed ikopri l-imgħaxijiet. Ix-xhud jispjega li d-depożiti li saru fil-

[1] Paġna 5 et seeq tal-proċess.
[2] Paġna 13 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 31 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 35 et seq tal-proċess.

kont tas-self kien proprju wara li l-konvenuti ġew interpellati b'ittra uffiċċjali sabiex jersqu għall-ħlas.

Jippreċiża li kien sar depożitu ta' €59,000 sabiex seta' jinbiegħ appartament internament immarkat 11 formanti parti mill-blokka bl-isem Tower Manor Court fis-6 t'Ottubru 2014[5], sar depożitu ieħor ta' €59,000 għal appartament internament immarkat 5 fis-6 t'Ottubru 2014[6], sar depożitu ta' €118,000 għal appartamenti internament immarkati 2 u 14 fit-2 ta' Diċembru 2014[7], u sar depożitu fuq garaxx numru 8 fis-somma ta' €7,368.34[8].

Jispjega li wara l-11 ta' Lulju 2016 inħarġet *waiver letter* għal bejgħ tal-*penthouse* iżda din kellha tiġi estiża diversi drabi għaliex il-kuntratt qatt ma ġie ppubblikat u minn informazzjoni li x-xhud għandu dak il-bejgħ mhux ser isir[9].

Is-Sur Cassar White spjega li meta huwa kellu diskussjonijiet mas-Sur Quattromani lejn l-aħħar tas-sena 2014 u bidu 2015, ġiet a konoxxenza tiegħu li s-Sur Quattromani kien qiegħed jikri xi proprjetà lill-Awtorità tad-Djar mingħajr il-permess tal-Bank u dan bi preġudizzju għall-istess bank. Jgħid li fil-kuntratt fil-fatt hemm kundizzjoni li ma jistax isir kiri mingħajr il-permess tal-Bank.

Waqt il-kontro-eżami s-Sur Cassar White ikkonferma li jaf li sar il-bejgħ ta' *penthouse* u garaxx wara s-sena 2017 u jaf ukoll li l-Bank ħa xi flus iżda ma jafx l-ammont eżatt kemm ħa. Jgħid li meta jsir il-bejgħ, mill-prezz tal-bejgħ jitnaqqsu t-taxxi u l-*brokerage fees* u l-kumplament jieħdu l-bank. Għal mistoqsija jekk kienx hemm istanzi fejn il-bank irrifjuta li joħroġ *waiver letter* għaliex ma kienux jaqblu mal-prezz, ix-xhud jgħid li iva kien hemm istanzi fejn talab lis-Sur Quattromani jerġa' jinnegozja l-prezz

[5] Paġna 129 tal-proċess.
[6] Paġna 131 tal-proċess.
[7] Paġna 133 tal-proċess.
[8] Paġna 135 tal-proċess.
[9] Paġna 140 tal-proċess.

sakemm il-Bank ikun sodisfatt bil-prezz. Meta l-Bank ikun kuntent bil-prezz li jkun sejjer isir il-bejgħ jgħaddi sabiex joħroġ *waiver letter*. Dwar x'kien li wassal il-Bank biex jiftaħ dawn il-proċeduri ix-xhud jgħid hekk:

> "Il-punt li wassalna kienu *culmination* ta' hafna affarijiet. Id-disputes li kien hemm bejn id-diretturi u l-ex mara ta wiehed mid-diretturi. Dan il-fatt li qed issemmi inti ta' kiri minghajr l-awtorizazzjoni tal-bank u l-fatt illi t-total outstanding balance, l-exposure tal-bank meta mqabbel mas-sigurta tal-bank. Kellna unsecured element li kien sostanzjali."[10]

Meta in kontro-eżami ġie issuġġeriet lix-xhud li kien il-bank stess li issuġġerixxa illi jiġu mikrija taħt skema maħruġa mill-Awtorità tad-Djar sabiex il-bejgħ ta' dawk il-proprjetajiet jiġu faċilitat, ix-xhud jgħid li ma jafx b'dan; li jaf żgur kien li l-kera ma kinitx qiegħda tgħaddi lejn il-bank.

Ix-xhud ġie mistoqsi dwar il-ftehim li l-ħlas isir ma' kull bejgħ ta' xi appartament u mhux kull xahar, u x-xhud jgħid li hija l-prassi ġenerali fi żviluppi ta' din ix-xorta, però jgħid li dan ma jfissirx li wieħed għandu jieħu ħafna snin biex ibiegħ post; jgħid li jrid ikun hemm ċertu frekwenza u ċertu sostenn ta' bejgħ. F'dan il-każ li ġara kien li l-bejgħ kien wieħed kajman ħafna u l-Bank ried jipproteġi l-pożizzjoni tiegħu minħabba li l-imgħax jibda jieħu mill-*equity* li jkun hemm fil-proprjetà. Meta ġie mistoqsi jekk kienx jaf li mill-uffiċċju legali tal-Bank ma kienux jafu li nħarġet *waiver letter* fuq il-*penthouse* ix-xhud jgħid li ma jafx dwar dan u għalhekk m'għandux konoxxenza li d-diffikultà li jsir il-kuntratt finali kienet ġejja mill-bank.

In ri-eżami x-xhud spjega li saru xi pagamenti fil-21 t'Awwissu 2018 kif ukoll fl-4 ta' Marzu 2020 però jgħid li dawn il-pagamenti lanqas kienu biżżejjed biex jaqtgħu l-interessi.

[10] Paġna 235 tal-proċess.

Il-konvenut **Joe Quattromani** prodott inizjalment mill-bank attur l-ewwel xhed li huwa jaqbel mar-rendikont li ġie ippreżentat mill-bank; matul it-testimonjanza tiegħu f'udjenza sussegwenti spjega li huwa mhux daqshekk intiż fir-rendikont u għalhekk għadda d-dokumentazzjoni lill-*accountant* sabiex jivverifika l-affarijiet kollha. Ix-xhud spjega li l-ftehim li kellhom mal-bank kien li kull bejgħ li jsir kellhom jagħmlu pagament u jgħid li fil-fatt hekk kien qiegħed isir, b'dan ifisser għalhekk "li jekk ma jsirx bejgħ ma jsirx pagament".

Il-konvenut Joe Quattromani spjega li s-soċjetà konvenuta xtrat biċċa art u bniet 24 appartament, tlett iħwienet u numru ta' garaxxijiet u minn dawn fadal il-ħwienet u ħames garaxxijiet. Huwa spjega li s-soċjetà konvenuta kienet ħadet self minn Bank of Valletta bi ftehim li l-bank jitħallas meta jbiegħu. Jispjega li kien hemm sitt appartamenti u possibbilment aktar fejn il-bank ma kien ħa xejn. Għalfejn kien għamel dan il-bank huwa ma jafx.

Meta xhed minn jeddu fl-udjenza tal-24 ta' Ġunju 2020 huwa spjega kif kien hemm okkazzjonijiet fejn il-bank attur ħareġ waiver sabiex jinbiegħu xi appartamenti li għal dik il-waiver il-bank ma rċeva l-ebda pagament akkont. Il-konvenut Quattromani jiddeskrivi dawn iċ-ċirkostanzi bħala "zero waiver".

Fuq domandi tal-Qorti ix-xhud spjega illi meta kien jiġri hekk, u ċioe' li l-bank joħroġ *waiver* u ma jitħallas xejn, il-flus "kollha" kienu jmorru f'idejn il-kumpanija konvenuta biex skond Quattromani "nuzawhom ghall-bini stess u finishing." Jgħid li kien mas-Sur Charles Massa li kienu għamlu dak l-arranġament fuq uħud mill-appartamenti; is-Sur George Cassar White qatt ma mexa magħhom hekk.

Dwar il-kwistjoni tal-Awtorità tad-Djar ix-xhud jgħid li kien hemm żmien meta l-bejgħ kien sejjer ħażin u xi ħadd mill-bank, li ma jiftakarx min kien, kien qallu li ser toħroġ skema tajba ta' kiri u bejgħ. Hu kien iffinixxja xi appartamenti għaliex l-Awtorità hekk riedithom u kien għamel kif qalulu

tant li biegħ erba' appartamenti b'dik l-iskema. Għal dawn l-erba' appartamenti l-Bank ħareġ il-*waiver letter* u ħa li kellu jieħu.

Għall-mistoqsija in kontro-eżami jekk il-ftehim kienx jgħid li l-ħlas tas-self kellu jsir fi żmien tlett snin u li ma kien hemm l-ebda arranġament li l-ħlas isir meta jsir bejgħ, ix-xhud jgħid li għalkemm il-kuntratt jgħid hekk huma dejjem imxew bis-sistema li l-ħlas isir mal-bejgħ. Jikkonferma li wara l-2009 il-Bank beda jiġri warajh sabiex ibiegħ l-appartamenti għaliex l-imgħaxijiet kienu telgħin. Jgħid li huwa qatt ma tkellem mal-Bank dwar kif għandu jsir il-ħlas jekk ma jkunx hemm bejgħ. Jikkonferma li mill-flus tal-kera li kien idaħħal meta daħal fl-iskema tal-Awtorità tad-Djar xejn minnhom ma ingħata lill-Bank.

L-accountant **Edward Engerer**, li ġie ingaġġat mis-Sur Quattromani sabiex isiru l-*accounts* tal-kumpanija u jiġu awditjati, spjega li l-*accounts* saru u ġew awditjati però ma jistgħux jiġu approvati għaliex id-Direttur l-ieħor tal-kumpanija ċioe John Debono għalkemm għamlu diversi tentattivi sabiex jagħmlu kuntatt miegħu dan kien kollu għalxejn.

Jgħid li l-aħħar *accounts* li ġew approvati kienu għas-sena 2004. Fir-rigward tal-Bank ix-xhud jispjega li l-kumpanija Tower Manor Limited hija debitriċi tal-bank fis-somma ta' €1,445,000. Ix-xhud jispjega li minn dak li ra hu, ma hemm xejn xi jżomm lill-kumpanija milli tbiegħ proprjetà li għandha, tant huwa l-każ li l-aħħar bejgħ sar fis-sena 2018, għalkemm il-bejgħ kien qiegħed isir bil-mod. Għall-mistoqsija tal-Qorti x'inhu l-valur tal-immobbli li għandha l-kumpanija, ix-xhud jgħid li l-valur sal-aħħar tas-sena 2017 huwa ta' €811,644 *at cost*. Jgħid li bl-eżerċizzju li għamlu huma, is-soċjetà konvenuta kapaċi tħallas id-dejn li għandha mal-bank. Dan l-eżerċizzju inħadem fuq valuri tas-suq mogħti lilhom mill-klijent tagħhom però huma għamlu l-verifiki tagħhom sabiex jaraw jekk humiex raġonevoli jew le.

Jispjega li apparti d-dejn li s-soċjetà konvenuta għandha mal-bank, hija għandha dejn ma' terzi ta' €17,000 kif ukoll €37,000 lejn l-azzjonisti.

Jispjega li għaddejja attività sabiex tinbiegħ aktar proprjetà tant li riċentement kien hemm żewġ konvenji iżda waħda mid-diffikultajiet hija illi hemm bżonn japprova il-bejgħ is-Sur Debono u jidher li din qiegħda tkun diffiċli.

Ix-xhud ippreżenta rapport fejn fih spjega li sal-31 ta' Diċembru 2017 minn 26 appartament inbiegħu 23 u minn 25 garaxx sal-31 ta' Diċembru 2017 inbiegħu 18-il garaxx, l-ebda ħanut (li hemm 4) ma kien inbiegħ sal-31 ta' Diċembru 2017. Spjega f'dan id-dokument ukoll li fis-sena 2018 inbiegħet il-*penthouse* u wieħed mill-garaxxijiet kif ukoll kien hemm konvenju fuq żewġ appartamenti b'hekk ifisser li wara dan il-bejgħ is-soċjetà konvenuta tkun biegħet l-appartamenti kollha u jkun jonqosha tbiegħ erbat iħwienet u sitt garaxxijiet.

Jirrimarka wkoll li fis-sena 2015 il-bejgħ kien qiegħed isir b'telf u għal dan is-Sur Quattromani spjegalu li kien hemm is-segwenti fatturi għalfejn kien qiegħed isir il-bejgħ b'telf:

1. *"They were misled by their advisors*
2. *They desperately needed to sell and thus slashed prices in order to meet commitments*
3. *The bank put additional pressure to sell*
4. *The inability to sell fast made them incur large amounts of interest which had not been budgeted for"*[11]

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Din hija azzjoni għall-ħlas ta' bilanċ ta' kreditu dovut bis-saħħa tal-kuntratti fuq imsemmija datati 31 ta' Jannar 2005 u 30 t'Ottubru 2006. Permezz ta' dawn il-proċeduri l-Bank attur qiegħed jitlob il-ħlas tal-bilanċ

[11] Paġna 216 tal-proċess.

kollu tas-self mogħti lis-soċjetà konvenuta, inkluż l-imgħaxijiet, għaliex jgħid li l-istess ma żammitx mal-obbligazzjonijiet li ntrabtet bihom fil-kuntratt ta' self minħabba morożità fil-pagamenti. Il-bank attur qed jitlob ukoll li l-garanti jiġu kkundannati jħallsu l-ammonti minnhom garantiti.

Ikkunsidrat;

L-Eċċezzjoni tal-Intempestivita'.

Il-ġurisprudenza nostrana tgħallimna li "*il-ħtija fil-każ ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni hija nsita fl-inadempjenza stess, ammenokke l-parti inadempjenti ma tippruvax il-każ fortuwitu jew il-forza maġġuri, jew raġuni oħra ta' eżenzjoni mir-responsabilità"*[12].

B'dokument anness u formanti parti mill-kuntratt tas-self tal-31 ta' Jannar 2005 il-partijiet ftehmu inter alia illi "*There shall be an event of default if:*

(a) the customer fails to pay any sum whether of principal, interest, fees or charges, due from it at the time and in the manner stipulated in the document/s regulating the Load; or

(b) the Customer commits any breach of or omits to observe any obligations or undertakings expressed to be assumed by it in the document/s regulating the Loan;"[13]

Waqt il-prosegwiment tal-kawża s-soċjetà attriċi spjegat li apparti li s-soċjetà konvenuta kienet naqset milli tagħmel depożiti fil-kont b'mod frekwenti, kien sar ukoll kiri ta' uħud mill-appartamenti fil-blokka mertu tal-kawża mingħajr ma intalab permess mill-Bank sabiex dan isir. Il-bank jinsisti li fil-kuntratti hemm klawżola speċifika fejn biha s-soċjetà konvenuta intrabtet li ma tikrix jekk mhux bil-kunsens tal-Bank.

[12] **Nicola Callus et vs. Nicolina Farrugia** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ġunju 1959. Ara wkoll **Joseph Mallia et vs. JD Lifts Supplies Limited** (Ċit Nru 91/2003) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-14 ta' Diċembru 2006.

[13] Paġna 11 tal-proċess.

Fil-fatt din il-Qorti tosserva li fiż-żewġ kuntratti surreferiti, is-soċjetà konvenuta kienet aċċettat "*not to [...] (2) lease, or allow third parties to use the above described property under any title whatsoever, without the Bank's prior written consent.*"[14]

Il-konvenut Joe Quattromani ma nnegax li kien hemm xi appartamenti li fil-fatt ġew mikrija taħt waħda mill-iskemi maħruġa mill-Awtorità tad-Djar u lanqas ma jinnega li l-kirja ma kinitx qiegħda tiġi depożitata l-Bank però jgħid li bis-saħħa ta' din l-iskema s-soċjetà konvenuta irnexxilha tbiegħ erba' appartamenti. Is-Sur Quattromani spjega li l-Bank ma sabx problema b'din għaliex ħareġ *waiver letter* fuq l-erba' appartamenti u l-Bank ħa l-flus li kellu jieħu minnhom. Il-Bank dan ma ċaħdux. Din il-Qorti mhux ħa tidħol fil-mertu ta' jekk il-Bank kellux, o meno, joħroġ il-*waiver letter* meta kien jaf li l-appartament qiegħed jiġi mikri mingħajr permess bil-miktub, però tirrimarka li mill-mument li s-soċjetà konvenuta bdiet tikri xi appartament li kellha mingħajr ma talbet permess tal-Bank meta kienet obbligat ruħha li dan ma tagħmlux jekk mhux bil-kunsens miktub tal-Bank, is-soċjetà konvenuta kisret waħda mill-kundizzjonijiet kuntrattwali.

Bażi li fuqu il-Bank jista' jiddikjara li s-self huwa dovut b'mod immedjat flimkien mal-imgħax u spejjeż huwa meta l-klijent, f'dan il-każ is-soċjetà konvenuta, jikser waħda mill-kundizzjonijiet li ġew espressament miftehma.

Jista' jagħti l-każ li l-kiri kien mezz tajjeb sabiex il-bejgħ tal-appartamenti jsir aktar faċli iżda wieħed għandu jiżgura li bl-azzjoni li jagħmel ser jibqa' fil-parametri tal-kuntratt u ċioe fil-parametri ta' dak li ftiehem. Kif ingħad mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Ottubru 2002, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Mamo vs. Joseph Grech et** (Ċit Nru 108/1993 TM)[15]:

---

[14] Paġni 9 u 19 tal-proċess.
[15] Mhux appellata.

"Kien dmir tieghu li, qabel ma jiffirma, jaqra sew dak li kien se jiffirma, u jekk m'ghamilx hekk, irid ibati l-konsegwenzi tan-negligenza tieghu. Meta jkun hemm skrittura ffirmata minn parti, hu prezunt li hu accetta dak kollu li jkun regolat fl-iskrittura, u jridu jirrizultaw provi cari u konkludenti biex jigi skartat dak li kien hemm miktub."

L-atteġġjament tas-soċjetà konvenuta - meta kriet numru ta' appartamenti mingħajr permess tal-Bank - ta lok sabiex il-bank ikun jista' jipproċedi għall-ħlas immedjat tas-self flimkien mal-imgħaxijiet u spejjeż u dan kif kien ġie pattwit bejn il-partijiet.

Il-Bank jispjega wkoll li din l-azzjoni ġiet ukoll istitwieta wara li s-soċjetà konvenuta naqset milli tagħmel pagamenti frekwenti u naqset li s-self jiġi mħallas fi żmien tlett snin kif miftiehem.

Issir referenza għall-kuntratti ta' self fejn ingħad li "*unless otherwise agreed, the loan shall be repaid over a period of three (3) years as agreed by the Bank and the company or any extension thereof.*"[16]

Mill-provi jirriżulta illi is-soċjeta' konvenuta ma onoratx it-terminu ta' tlett snin u l-bank ma għamilx *call in*. Tqis għalhekk illi il-bank kien estenda t-terminu oriġinarjament pattwit.

Pero' dan lanqas ifisser kif qed jippretendi l-konvenut Quattromani illi jekk ma jsirx bejgħ allura ma hemmx obbligu li l-bilanċ tas-self jitħallas lura. Din id-difiża da parti ta' Quattromani ma ssib l-ebda korroborazzjoni mill-atti ħlief it-testimonjanza tiegħu waħdu.

Huwa minnu li kif xhed ix-xhued Cassar White li għalkemm il-prassi hi illi l-bank jitħallas lura ammonti akkont mal-bejgħ ta' proprjeta', dan jiddependi minn każ għal każ u jiddependi wkoll jekk il-bejgħ ikunx tali li ma jpoggiex il-ħlas lura tal-kapital u tal-imgħaxijiet f'riskju.

[16] Paġni 6-7 u 14-15 tal-proċess

Għalkemm huwa minnu li ma kienx hemm ftehim mal-bank attur dwar il-frekwenza tal-bejgħ tal-appartamenmti jew garaxxijiet sabiex il-bank ma jqisx li kien hemm 'default', mill-banda l-oħra l-Qorti hija konvinta illi kontra dak li xhed Joe Quattromani, huwa fehem sew li m'huwiex ser jiġi eżentat milli jħallas lura s-self jekk ma jkunx hemm bejgħ.

Fit-2 ta' Ġunju 2014 il-bank attur kien interpella b'ittri uffiċjali sew lis-soċjeta' konvenuta kif ukoll lill-konvenuti l-oħra qua garanti. Ma jirriżultax li l-konvenuti ikkontestaw b'xi mod dik l-interpellazzjoni għall-ħlas.

Il-Qorti tqis illi seħħew ġrajjiet li ai termini tal-kuntratti ta' self mertu tal-kawża jintitolaw lill-bank attur sabiex jipproċedi kontra l-konvenuti għall-ħlas lura tas-self mhux rifuż u tal-imgħaxijiet relativi.

Għalhekk il-Qorti tqis illi fil-mument li ġiet intavolata l-kawża l-bank attur kien intitolat ifittex lill-konvenuti għall-ħlas lura tas-self u konsegwentment l-eċċezzjoni tal-intempestivita' sollevata mis-soċjeta' konvenuta u mill-konvenuti Quattromani hija respinta.

L-Eċċezzjoni illi l-Ammont Reklamat huwa Eċċessiv.

Is-soċjeta' konvenuta eċċepiet ukoll illi l-ammont reklamat mill-bank attur huwa eċċessiv. Dwar l-ammont attwalment dovut lill-bank attur, irrispettivament minn tali eċċezzjoni, jibqa' l-oneru tal-bank attur li jressaq provi sodisfaċenti in sostenn tal-ammont minnu reklamat.

L-**Artikolu 562 tal-Kapitolu 12** jipprovdi illi: "Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallega."

Kif ġie dikjarat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Zammit vs. Joseph Hili,** mogħtija fis-27 ta' Ġunju 1953 "*ma hux*

dubitat li r-regola generali hi l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah - "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat"."

Il-bank attur ressaq propetti li juru l-ammonti mislufa, il-pagamenti akkont b'rifuzzjoni kif ukoll l-ammonti bilanċjali dovuti. Meta msejjaħ biex jixhed il-konvenut Joe Quattromani, l-ewwel xhed li jaqbel ma' dawk il-prospetti; sussegwentement xhed illi kellu dubju u li kien inkariga lill-accountant Edward Engerer sabiex jara fost oħrajn ir-rendikonti bankarji.

L-imsemmi komputista kkonferma li l-kumpanija Tower Manor Limited hija debitriċi tal-bank attur u mill-kalkoli tiegħu sab li hija debitriċi fis-somma ta' miljun, erba' mija u ħamsa u erbgħin elf ewro (€1,445,000).

Fil-fehma tal-Qorti it-testimonjanza ta' Engerer tikkorroboraha t-talbiet attriċi u turi l-infondatezza tal-eċċezzjoni li l-ammont mitlub huwa eċċessiv.

Għaldaqstant il-Qorti qed tirrespinġi l-eċċezzjoni li l-ammont mitlub huwa wieħed eċċessiv.

L-Eċċezzjoni li l-Garanziji Personali huma Invalida.

Is-soċjetà konvenuta flimkien mal-konjuġi Quattromani eċċepew ukoll li l-garanzija datata 4 ta' Jannar 2004 hija invalida stante li saret fi żmien illi fiha l-obbligazzjoni prinċipali u ċioe s-self lis-soċjetà konvenuta ma kienx għadu seħħ.

Dik il-garanzija tal-4 ta' Janar 2004 tipprovdi *inter alia* li ġej:

"(a) *the Debt is:*

(i) All Money and liabilities whatever and however incurred, and whether now or in the future due, or ***becoming due****, from the Borrower to the Bank. This includes, but is not Limited to (whether*

as originally given or subsequently varied, extended or increased in any way) any Money due by the Borrower to the Bank from:

(a) *overdrafts, loans, excesses, encroachments, facilities and further advances of Money*;"[17]

Huwa evidenti illi l-garanzija personali tirreferi mhux biss għad-dejn li seta' kien eżistenti dak iż-żmien f'isem is-soċjeta' konvenuta iżda wkoll is-self li s-soċjeta' konvenuta setgħat tieħu mingħand il-bank attur fil-futur għal dik id-data.

Issir referenza wkoll għar-renova tal-faċilita' bankarja mertu tal-kawża.

Fl-estensjoni tal-2006 taħt is-sezzjoni *Security Held* hemm imniżżel hekk:

"*Joint and Several Guarantee on Bank form Leg 01 for Lm360,000 of Mr and Mrs John Debono and Mr and Mrs Joseph Quattromani."*[18]

Fl-estensjoni tal-2009 hemm imniżżel ukoll taħt is-sezzjoni *Security Held* li:

" *4. Joint and Several Guarantee on Bank's Form (LEG 01) for EUR 838,574 given by Mr Joe and Mrs Maria Magdala Quattromani.*

5. Joint and Several Guarantee on Bank's Form (LEG 01) for EUR 838,574 given by Mr John Debono and Mrs Carmela Xerri."[19]

Il-Qorti għalhekk ma tqisx din l-eċċezzjoni fondata.

Iżda dwar il-garanzija personali fil-konfront tal-konvenuti Quattromani, ġie sottomess fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom illi l-konvenuta Maria Magdalena Quattromani ma hiex firmatarja fuq dik il-garanzija. Tali sottomissjoni, għalkemm mhux imressqa fil-forma ta' eċċezzjoni formali,

[17] Paġna 32 tal-proċess. Enfasi miżjud mill-Qorti.
[18] Paġna 281 tal-proċess.
[19] Paġna 285 tal-proċess.

xorta għandha tiġi trattata in kwantu tirreferi għall-obbligu tal-bank attur illi fil-konfront tal-konvenuti kollha iressaq l-aħjar prova.

Il-Qorti eżaminat il-kopja awtentikata ta' din il-garanzija li tinstab a fol. 35 tal-proċess. Sewwa qed jiġi sottomess mill-konjuġi Quattromani illi l-konvenuta Maria Magdalena Quattromani ma ffirmatx il-garanzija li fuqha qed jistrieħ il-bank attur sabiex ipproċeda kontra tagħha. Tenut kont illi l-konvenuta Maria Magadalena Quattromani ma ffirmatx il-garanzija, isegwi illi t-talbiet attriċi fil-konfront tagħha ma humiex fondati.

Dwar dak sottomess mill-konvenuti Quattromani illi in-Nutar Carmelo Mangion ma ffirmax li spjega lill-firmatarju tal-garanzija il-konsegwenzi legali tagħha, fil-fehma tal-Qorti tali nuqqas ma jġibx in-nullita' tal-garanzija.

Dwar osservazzjonijiet fir-rigward ta' nuqqas ta' inizjali tal-konvenut Quattromani fuq diversi pagni tal-garanzija, il-Qorti tqis tali osservazzjonijiet bħala irrelevanti tenut kont li l-konvenut Joe Quattromani fl-ebda stadju tal-kawża ma kkontesta li huwa ffirma garanzija personali sabiex jagħmel tajjeb għall-ammont fiha indikat.

Għadaqstant il-Qorti qed tqis l-eċċezzjoni li l-garanzija hija invalida għaliex magħmula qabel il-kuntratt tal-faċilita' bankarja bħala infondata; pero' tqis illi fil-konfront tal-konvenuta Maria Magdalena Quattromani ma rriżultatx il-prova li hija ffirmat garanzija personali sabiex tagħmel tajjeb għas-self tas-soċjeta' konvenuta mingħand il-bank attur.

Ikkunsidrat;

Ġaladarba l-Bank attur ipprova sodisfaċentement li kien hemm ksur ta' obbligazzjonijiet pattwiti fil-kuntratti ta' self su-indikati, kif ukoll wera li nonostante li interpella uffiċjalment lis-soċjetà konvenuta kif ukoll lill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċjali tat-2 ta' Ġunju 2014 sabiex jersqu għall-ħlas tal-arretrati kollha u dawn baqgħu inadempjenti, il-Qorti tqis illi

l-bank attur ipprova sodisfaċentement il-pretensjonijiet tiegħu fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta kif ukoll fil-konfront tal-konvenuti l-oħra, eċċetto l-konvenuta Maria Magdalena Quattromani għar-raġuni fuq mogħtija.

Għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti jsostnu li l-valur tal-immobbli proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta huwa biżżejjed sabiex jagħmel tajjeb għall-kreditu tal-bank attur; anke jekk għas-saħħa tal-argument dan huwa minnu; ma hux ta' ostakolu għat-talba tal-bank attur għall-kanonizzazzjoni tal-kreditu fil-konfront sew tas-soċjeta' konvenuta kif ukoll tal-konvenuti qua garanti.

Fir-rigward tal-ispejjeż, peress li l-Qorti qed issib illi t-talbiet attriċi fil-konfront tal-konvenuta Maria Magdalena Quattromani ma humiex fondati, il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-konvenuta Quattromani m'għandiex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

Ma tqisx pero' li għandu jkun hemm temperament tal-ispejjeż fir-rigward tal-konvenuti l-oħra tenut kont illi l-konvenuta Quattromani ippreżentat ir-risposta ġuramentata tagħha flimkien mas-soċjeta' konvenuta u flimkien ma' żewgħa li fil-konfront tagħhom it-talbiet attriċi qed jiġu akkolti.

Għalhekk l-ispejjeż tal-kawża qed jiġu akkollati fil-konfront tal-konvenuti li kontra tagħhom it-talbiet attriċi qed jiġu akkolti.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi fil-kontumaċja tal-konvenuti John Debono u Carmela Xerri,

1. Tilqa' r-raba' eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti l-oħra limitatament fil-konfront tal-konvenuta Maria Magdalena Quattromani u tiċħadha fir-rigward tal-konvenuti l-oħra;

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha min-numru wieħed (1) san-numru tlieta (3);

3. Tilqa' t-talbiet attriċi limitatament fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta u fil-konfront tal-konvenuti John Debono, Carmela Xerri u Joe Quattromani;

4. Tilqa' l-ewwel talba attriċi, tiddikjara u tiddeċiedi illi seħħew grajjiet imsemmija fil-kuntratti u fl-iskritturi privati fuq imsemmija partikolarment billi l-konvenuti John Debono, Carmen Xerri, Joseph Quattromani u s-socjeta' konvenuta Tower Manor Limited (a) naqsu milli jhallsu il-pagamenti dovuti lill-bank attur kif stipulat fl-imsemmija kuntratti u skritturi privati (b) kienu inadempjenti f'obbligi ohra minnhom assunti fl-istess kuntratti u skritturi privati sopraindikati, fosthom li krew lill-terzi immobbli ipotekat favur il-bank attur mingħajr il-kunsens tal-istess bank attur;

5. Tilqa' t-tieni talba attriċi, tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta Tower Manor Limited tħallas lill-bank attur is-somma ta' miljun, tlett mija u ħamest elef, ħames mija u ħdax-il ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€1,305,511.33), rappreżentanti bilanċ fuq il-*"Loan Accounts"* ta' Tower Manor Limited mal-Bank of Valletta p.l.c. flimkien ma' l-imghax legali mis-27 ta' Jannar 2016 sad-data ta' l-effettiv pagament;

6. Tilqa' t-tielet talba attriċi, tikkundanna lill-konvenuti John Debono, Carmen Xerri u Joseph Quattromani iħallsu, flimkien u *in solidum* mas-soċjeta' konvenuta Tower Manor Limited bħala parti mis-somma fuq kanonizzata kontra s-soċjeta' konvenuta, lill-bank attur, is-somma ta' tmien mija u tmienja u tletin elf, ħames mija u erbgħa u sebgħin ewro (€838,574.00), flimkien ma' l-imghax legali mit-2 ta' Gunju 2014 sad-data ta' l-effettiv pagament;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittri ufficjali tat-2 ta' Gunju 2014 u tal-mandati ta' sekwestru ppreżentati kontestwalment mal-kawża, kontra s-soċjeta' konvenuta u kontra l-konvenuti John Debono, Carmela Xerri u Joe Quattromani

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
15 ta' Lulju 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur