QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 9

Rikors numru 1100/2020/1 AF

David u Rita konjuġi Bonello

v.

HSBC Bank Malta plc (C 3177)

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressqu l-atturi fl-24 ta' Novembru, 2020, u li jaqra hekk:

> "Illi r-rikorrenti bieghu proprjeta` taghhom u l-appartament internament enumerat bin-numru 6, formanti parti mill-korp ta' appartamenti ufficjalment enumerat 54, bl-isem '*Golden Plover*', go Triq Isqof Gargallo, Gharghur, lil certu Jaime Debono (KI numru 133388M) u dan bil-prezz ta' tlett mija u sittin elf Ewro (EUR 360,000) permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Kristina Gatt, tat-12 ta' Awwissu 2020. L-imsemmi kuntratt jinsab hawn anness u mmarkat 'DOK A'.

Illi sabiex jixtri l-proprjeta rikorrenti ‘l fuq imsemmija, l-imsemmi xerrej Jaime Debono ottjena self mis-socjeta` intimata ta’ tlett mija u hmistax-il elf ewro (EUR 315,000), liema somma l-imsemmi xerrej iddelega lis-socjeta` intimata sabiex thallas lill-rikorrenti ghas-saldu tal-bilanc ta’ prezz tal-bejgh.

Illi fil-mument meta dan il-kuntratt gie ffirmat mill-partijiet u kien jonqos biss li r-rikorrenti jircievu ‘cheque’ tal-bank intimat in via ta’ delega moghti lilu fil-kuntratt ‘l fuq imsemmi ‘DOK A’, ir-rikorrenti Rita Bonello ssejjhet ghaliha wahedha fejn giet infurmata mid-dirigent tal-Bank inkarigat illi r-rikorrenti vendituri kienu ser jircievu biss nofs s-somma bilancjali delegate lilhom bhala prezz, ghaliex skond ma giet infurmata l-istess rikorrenti, hi kellha dejn mal-bank intimat u dan ghalhekk, kien ser jzomm is-somma ta’ mija seba’ u hamsin elf u hames mitt ewro (EUR 157,500) u jghaddi n-nofs l-iehor bhala sehem ir-ragel taghha David Bonello lill-istess rikorrent.

Illi d-dirigent tal-bank intimat ipprovda kopja lir-rikorrenti taz-zewg cekkijiet mahruga kull wiehed ghall-ammont ta’ mija seba’ u hamsin elf u hames mitt ewro (EUR 157,500), wiehed fl-isem ir-rikorrenti Rita Bonello u l-iehor fl-isem r-rikorrent zewgha David Bonello. Kif jidher mill-annessa kopja tac-cekkijiet hawn immarkati ‘DOK B’ notament mghamul mid-dirigent stess tal-bank fuq ic-‘cheque’ mahrug f’isem Rita Bonello, hemm indikat il-kliem ‘*Retained by Bank*’.

Illi mistoqsi minn fejn jirrizisali d-dejn pretiz mill-bank intimat fil-konfront tar-rikorrenti Rita Bonello, gie ndikat lilha illi l-bank kien qieghed jezigi l-hlas mizmum minnu kif intqal fuq abbazi ta’ kreditu naxxenti minn kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami, tal-14 ta’ Awwissu 2001, liema kuntratt gie res titolu ezekuttiv permezz ta’ ittra ufficjali tat-13 ta’ novembru 2002, liema kuntratt u ittra ufficjali hawn annessi u mmarkati ‘DOK C’ u ‘DOK D’ rispettivament.

Illi r-rikorrenti konjugi Bonello m’humiex separati minn xulxin u tezisti bejniethom il-komunjoni tal-akkwisti.

Illi kif jidher mill-anness kuntratt ‘DOK C’, il-firmatarju ghan-nom tar-rikorrenti Rita Bonello, u cioe` huha Frederick Cutajar, ghamel dan abbazi ta’ kuntratt ta’ Prokura Specjali moghtija lilu mir-rikorrenti u hutha fl-10 ta’ Awwissu 2001.

Illi din il-prokura m’hijiex moghtija wkoll mir-rikorrent David Bonello. Ghalhekk, Rita Bonello wahedha ma setghetx validament tassumi dejn inkombenti l-komunjoni tal-akkwisti kif kontemplat fil-kuntratt pubbliku tal-14 ta’ Awwissu 2001, ‘DOK C’.

Illi hekk ukoll bhala konsegwenza tal-kontenut tal-kuntratt u prokura, l-ittra ufficjali tal-13 ta' Novembru 2002, ma tistax taghmel stat kontra r-rikorrenti l-konjugi Bonello.

Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju, is-socjeta intimata f'okkazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh tat-12 ta' Awwissu 2020 fuq imseemi 'DOK A', ma kelha l-ebda dritt x'tezegwixxi naxxenti mill-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-14 ta' Awwissu ta' 2001 ghaliex kienu ghaddew iktar minn hames snin minn meta l-imsemmi kuntratt seta' jitqies ezegwibbli a tenur tal-Artikolu 258 (c) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghar-ragunijiet moghtija, il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-10 ta' Awwissu 2001, ghandu jitqies null u bla effett, fil-konfront tar-rikorrenti David u Rita konjugi Bonello bhalma ghandhom jitqiesu konsegwenzjalment nulli u bla effetti kwalunkwe iskrizzjonijiet ipotekarji naxxenti mill-istess kuntratt.

Illi ghall-istess ragunijiet moghtija, is-somma ta' mija seba' u hamsin elf u hames mitt ewro (EUR 157,500) mizmuma mill-bank intimat illegalment u abbuzivament ghandha tigi rifuza mill-bank intimat.

Illi nterpellat sabiex jeffettwa r-rifuzjoni msemmija l-bank intimat il-bank intimat irrifjuta li jaghmel dan.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara illi l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-10 ta' Awwissu 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami ghandu jitqies hu null u bla effett fil-konfront tar-rikorrenti, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

2. Konsegwentement tordna it-thassir tal-iskrizzjonijiet ipotekarji kollha kontra ir-rikorrenti Rita Bonello naxxenti mill-imsemmi kuntratt tal-10 ta' Awwissu 2001, kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

3. Konsegwentement, ghall-istess ragunijiet kif intqal fuq, tikkundanna s-socjeta intimata sabiex thallas is-somma ta' mija seba' u hamsin elf u hames mitt ewro (EUR 157,500) in via ta' rifuzjoni lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet mit-12 ta' Awwissu 2020 kontra s-socjeta` intimata li tibqa' ngunta ghas-subizjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-bank konvenut li in forza tagħha eċċepixxa:

> "1. Illi l-fatt waħdu li konjuġi tersaq fuq kuntratt mingħajr il-kunsens tal-konjuġi l-ieħor ma jġibx in-nullità *ab inizio* tal-kuntratt u/jew ta' kwalunkwe iskrizzjoni ipotekarja naxxenti mill-istess kuntratt, imma l-konjuġi li kien meħtieġ il-kunsens tiegħu jista' jitlob li l-istess kuntratt jiġi annullat;
>
> 2. Illi tali azzjoni għal annullament – u, allura, l-azzjoni odjerna – hija perenta ai termini tal-artikolu 1326(2) tal-Kodici Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);
>
> 3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fuq imsemmija, l-artikolu 258(c) tal-Kap 12 jirreferi għall-eżekuzzjoni b'wieħed mill-mezzi imsemmija fl-artikolu 273 tal-istess Kap li jelenka l-mandati li permezz tagħhom tista' ssir l-eżekuzzjoni tat-titoli eżekuttivi fl-istess Titolu VII tal-Kap 12 u għaldaqstant ma japplikax għall-każ in eżami;
>
> 4. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fuq imsemmija, l-attriċi Rita Bonello neé Cutajar kienet u għadha debitriċi tal-Bank in solidum ma' oħrajn (membri tal-familja Cutajar) ai termini tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu data 14 ta' Awwissu 2001 eżibit mill-atturi stess bħala Dok C mar-rikors promotur f'ammont li jissorpassa dak ta' €157,500 miżmum mill-Bank, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;
>
> 5. Illi ladarba l-kreditu tal-Bank fil-konfront tal-attriċi huwa dejn ċert, likwidu u dovut, seħħet tpaċija *ipso iure* bejn il-kreditu tal-Bank esponenti fil-konfront tal-attriċi; dan sal-valur li hija kellha mir-rikavat fuq il-kuntratt ta' bejgħ tat-12 ta' Awwissu 2020, kif konċess mil-Liġi, biex b'hekk id-dejn dovut minnha inqatel safejn huma indaqs."

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Novembru, 2022, li in forza tagħha laqgħet it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-bank konvenut u għaldaqstant, illiberat lill-istess bank mill-osservazzjoni tal-ġudizzju, bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-atturi;

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Is-sentenza tal-lum hija limitata għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-bank konvenut li permezz tagħhom qed jeċċepixxi li f'kull każ kuntratt li jsir mingħajr il-kunsens tal-konjuġi m'huwiex null *ab initio* iżda huwa annullabbli fuq talba tal-istess konjuġi u kif ukoll illi

l-azzjoni għall-annulament hija perenta ai termini tal-artikolu 1326(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti hija tal-fehma illi l-ewwel eċċezzjoni saret inutilment in kwantu li mhux kontestat illi l-azzjoni tal-lum hija proprju għall-annullament tal-att illi l-atturi qed jgħidu li sar mingħajr il-kunsens ta' wieħed mill-konjuġi.

Dwar it-tieni eċċezzjoni, l-artikoli 1326(1) u (2) jaqraw hekk:

"(1) Atti li jeħtieġ l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b'titolu gratuwitu

(2) Kull azzjoni għal annullament tista' tittieħed biss mill-parti li kien meħtieġ il-kunsens tagħha u fiż-żmien perentorju ta' tlett snin –

(a) mid-data minn meta dik il-parti saret taf bl-att, jew

(b) mid-data tar-reġistrazzjoni, meta dak l-att jeħtieġ reġistrazzjoni, jew

(ċ) mid-data li tintemm il-komunjoni tal-akkwisti,

skont liema tkun l-ewwel data."

Fil-fehma tal-Qorti l-artikolu in kwistjoni m'huwiex applikabbli għal dak li għandu x'jaqsam mal-kostituzzjoni ta' debitu per se in kwantu li kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fih innifsu m'huwiex att '*dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli*'.

Madanakollu, l-artikolu in kwistjoni huwa applikabbli sa fejn l-attriċi ggarantiet il-kreditu b'ipoteka ġenerali fuq il-beni kollha tagħha preżenti u futuri, meta allura hija ħolqot jedd fuq il-proprjetà kollha tagħha, inkluż proprjetà immobbli.

Stabbilit dan kollu, peress illi ipoteka ġenerali hija att li teħtieġ reġistrazzjoni, din il-kawża kellha ssir fi żmien tlett snin mid-data ta' reġistrazzjoni peress illi l-paragrafi (a) u (ċ) tal-artikolu 1326(2) mhumiex applikabbli għall-każ. Mill-atti jirriżulta li l-ipoteka ġenerali kienet ġiet irreġistrata fl-2001 filwaqt illi din il-kawża saret fl-2020.

It-tieni eċċezzjoni preliminari tal-bank konvenut hija għalhekk tajba stante li l-azzjoni tal-lum hija perenta skont l-artikolu 1326(2) tal-Kap. 16."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti:

> "joghgobHa tirrevoka s-sentenza appellata filwaqt li tilqa' it-talbiet attrici u okkorrendo f'kaz li minflok tirrevoka s-sentenza appellata, tvarjaha ghar-ragunijiet moghtija, tirrimetti l-atti lura quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti sabiex Din tittratta l-aspetti mhux determinati, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.
>
> Bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-appellati."

6. Rat ir-risposta tal-bank konvenut li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, jissottometti li din il-Qorti:

> "għandha tiċħad l-appell odjern filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata tat-2 ta' Novembru 2022, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti."

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

9. Illi f'din il-kawża l-atturi qed jippruvaw jannullaw kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu u iskrizzjoni ta' ipoteka li l-attriċi ffirmat favur il-

bank konvenut fl-14 ta' Awwissu, 2001. Huma qed jgħidu dan peress illi l-attur, bħala żewġ l-attriċi, ma ffirmax dan l-istess kuntratt u għalhekk huwa null u bla effett. L-Ewwel Qorti ma aċċettatx dan l-argument u ċaħdet it-talba attriċi peress li qisitha perenta għall-finijiet tenur tal-Artikolu 1326(2) tal-Kodiċi Ċivili.

10. L-atturi appellaw mis-sentenza bl-aggravju jkun li l-artikolu invokat mill-Ewwel Qorti ma kienx applikabbli għall-każ peress illi l-kuntratt ta' Awwissu, 2001, kellu jitqies null *ab initio*.

11. Trattat l-appell, din il-Qorti tibda biex tosserva li qed tqisu bla bażi u fieragħ u vessatorju. L-atturi qed jibbażaw ruħhom fuq l-artikoli tal-Kodiċi Ċivili li jitrattaw il-materja tal-Komunjoni tal-Akkwisti. Issa, skont l-Artikolu 1326(1) u (2), jekk u meta jiġi ffirmat kuntratt li jeħtieġ l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettaq minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra, huwa dan tal-aħħar li jista' jitlob l-anullament tal-att. Li jfisser li l-attriċi, li ffirmat l-att waħedha ma tistax hi stess titlob li jitħassar dak l-istess att. Kien hemm żmien meta mara miżżewġa ma setgħetx tiffirma kuntratt mingħajr il-kunsens ta' żewġha, però, żgur minn dan l-aħħar tletin sena, mara miżżewġa ngħatat il-fakultà tidħol f'kuntratti f'isimha mingħajr ħtieġa li titlob il-kunsens jew assistenza ta' żewġha. Kwindi l-kuntratt li hi ffirmat ma jistax jitqies null *ab initio* u huwa validu għall kull fini u effett tal-liġi.

12. Fir-rigward ta' żewġha l-attur, peress illi martu tat il-kunsens tagħha għall-iskrizzjoni ta' ipoteka speċjali fuq fond tal-komunjoni tal-akkwisti, dan seta' kien effetwat b'dak li għamlet martu (tramite ħuha li lilu kienet tat prokura għall-iskop tal-likwidazzjoni tan-negozju tal-familja tagħha). Dan l-att jidher li ġie ffirmat mill-attriċi mingħajr il-kunsens tiegħu u mingħajr biss ma ġie nfurmat.

13. Issa dan l-att, jista' jkun li għall-finijiet tal-Artikolu 1322 tal-Kodiċi Ċivili kien jeħtieġ il-firem tal-konjuġi, però, kawża biex jitħassar l-att kellha ssir fi żmien perentorju ta' tlett snin minn meta l-attur sar jaf bl-att (skont kif qal fis-sena 2020), jew mid-data tar-reġistrazzjoni tal-att, skont liema tkun l-ewwel data. Issa mill-kopja tal-att ta' kostituzzjoni ta' debitu u iskrizzjoni ta' ipoteka ta' Awwissu 2001, jidher li l-att ġie reġistrat fl-istess sena li ġie ppubblikat, jiġifieri fl-2001, u jġib in-numru ta' reġistrazzjoni Vol 1 no. 12508/01. Dan ifisser li l-attur kellu sa Awwissu 2004 biex jagħmel il-kawża ta' annullament tal-att. Din il-kawża, però, infetħet f'Novembru tas-sena 2020, ħafna wara ż-żmien impost bil-liġi.

14. Isegwi li l-att ta' kostituzzjoni ta' debitu u l-iskrizzjoni ta' ipoteka ma jistgħux jitħassru għax iż-żmien li fih setgħu jiġu attakkati ilu li skada. L-azzjoni tal-attriċi hija għalhekk improponibbli, waqt li dik tal-attur hija perenta.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi David u Rita konjuġi Bonello billi tiċħad l-istess u tikkonferma fis-sħiħ is-sentenza tal-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kollha mill-atturi *in solidum* u peress li tqis dan l-appell bħala wieħed fiergħa u vessatorju, tikkundanna lill-appellanti sabiex, għall-finijiet tal-paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, iħallsu wkoll *in solidum*, bħala spejjeż addizzjonali, is-somma ta' ħames mitt ewro (€500) lir-Reġistratur tal-Qrati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr