



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 5 ta' Diċembru, 2024.

Numru 2

Rikors numru 175/2013/1 GM

HSBC Bank Malta plc (C 3177)

v.

Alexander Boiciuc u Tomas¹ Mikalauskas bħala mandatarju speċjali ta' Kristina Ilcenkaite u b'digriet ta' din il-Qorti tal-15 ta' Frar, 2024 ġie ordnat li Tomas Mikalauskas m'għandux jibqgħu jidher fl-okkju ta' din il-kawża bħala mandatarju speċjali ta' Kristina Ilcenkaite u b'digriet ieħor ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ġunju, 2024 l-Avukat Dr Victor Bugeja u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer inġatru bħala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil Kristina Ilcenkaite

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Alexander

¹ Fir-rikors maħluf ismu nkiteb Tomas

Boiciuc mis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-2 ta' April, 2019, li permezz tagħha filwaqt li astjeniet milli tiegħu konjizzjoni tat-tieni talba attriċi, ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut Alexander Boiciuc u laqgħet il-bqija tat-talbiet attriċi, b'dan li kkundannat lill-konvenuti *in solidum* sabiex iħallsu s-somma ta' €129,910 rappreżentanti danni mgarrba mill-Bank attur. Bl-imagħax legali mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti.

Daħla

2. Permezz ta' rikors maħluf imressaq fil-21 ta' Frar, 2013, il-Bank attur fisser li nhar is-6 ta' Settembru, 2011 huwa għarraf lill-konvenuta Kristina Ilcenkaite li hija kkwalfikat għal self (*home loan facility*) fl-ammont ta' €176,000. Dan l-ammont kien jikkonsisti inkwantu għal €126,000 akkont tal-prezz tax-xiri ta' appartament internament bin-numru 3, fil-blokk magħruf bħala 'Rose Flats', Triq Annetto Caruana, San Pawl il-Baħar, filwaqt li l-ammont ta' €50,000 ingħata għal xogħlijiet li kellhom isiru fil-fond.

3. Il-Bank attur fisser li l-konvenut Alexander Boiciuc kien il-bejjiegħ tal-appartament imsemmi, liema konvenut kien jeżerċita l-kummerċ ta' *estate agent* bħala 'Alexander Estates'.

4. Jissokta jgħid li bħala garanzija għall-ħlas lura ta' dan is-self il-konvenuta tat ipoteka speċjali u privileġġ speċjali favur il-Bank fuq il-fond li kien se jinxtara.

5. Il-Bank attur jisħaq li huwa ta l-kunsens tiegħu għall-għoti tas-self inkwistjoni abbażi tal-valutazzjoni mħejjija mill-Perit Karl Borg mogħtija mill-konvenuta u l-konvenju mħejji min-Nutar Dr Keith Calleja tad-29 ta' Awwissu, 2011. F'dan il-konvenju ntqal li l-fond kien sejjer jinxtara għall-prezz globali ta' €220,000, li minnhom il-konvenuta kienet diġà ħallset l-ammont ta' €44,000.

6. Jissokta jgħid li nhar l-20 ta' Diċembru, 2012 saret laqgħa bejn il-konvenuta u Tomas Mikalauskas u uffiċjali tal-Bank. F'din il-laqgħa, il-konvenuta llcenkaite qalet li hija saret taf li Boiciuc kien se jbiegħ proprjetà tiegħu meta giet biex tiffirma l-konvenju għaliex hija saret tafu bħala *estate agent*. Fissret li ma kienet qatt iltaqgħet mal-Perit Karl Borg u li ma kienx minnu li hija ħallset is-somma ta' €44,000 kif jgħid il-konvenju. Il-konvenuta qaltilhom ukoll li l-prezz miftiehem magħha kien ta' €180,000 iżda Boiciuc qalilha biex ma tgħid xejn u biex tħalli kollox f'idejh għal dak li kien negozjar fuq is-self mal-Bank. Fil-frattemp hija kienet talbet stima oħra tal-fond mixtri minnha mingħand Joseph Cardona (*estate agent*) li vvaluta l-fond fl-ammont ta' €90,000.

7. Il-Bank attur jgħid li wettaq investigazzjoni interna li minnha ħareġ li Boiciuc kien innegozja numru ta' faċilitajiet oħra miegħu għal xiri ta' proprjetà allegatament f'isem klijenti tal-aġenzija tiegħu. Jgħid li f'kull każ irriżulta li l-valutazzjoni tal-proprjetà saret mill-Perit Karl Borg u kienet esaġerata, u li fil-konvenji rispettivi kollha magħmula min-Nutar Dr Keith Calleja, ġie dikjarat li kien qiegħed jithallas depożitu sostanzjali li mad-daqqa t'għajn dan id-depożitu kien jidher li fittizju.

8. Il-Bank attur jgħid li fid-dawl ta' dak imfisser, il-kunsens tiegħu mogħti fuq il-kuntratt tad-19 ta' Settembru, 2011 ittieħed b'għemil doluż mill-konvenuti u b'hekk ma jiswiex. Għaldaqstant fetaħ din il-kawża fejn talab lill-Qorti:

«(i) Tiddikjara illi l-kunsens tal-Bank għas-self mogħti lill-konvenuta Kristina Ilcenkaite ġie meħud b'għemil doluż tal-intimati;

(ii) Tillikwida l-bilanċ dovut mis-self li ngħata lill-konvenuta Ilcenkaite u tordna illi l-konvenuti solidalment bejniethom jirritornaw l-imsemmi bilanċ dovut;

(iii) Tillikwida d-danni kollha li ġew sofferti mill-Bank attur minħabba l-aġir doluż u frawdolenti tal-konvenuti jew min minnhom;

(iv) Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom iħallsu d-danni kollha hekk likwidati.

Bl-ispejjeż ġudizzjarji u bl-imgħaxijiet mid-data tas-self, kontra l-konvenuti illi huma minn issa ingunti għas-subizzjoni.»

9. Il-konvenut Alexander Boiciuc ressaq risposta maħlufa fit-18 ta' Marzu, 2013, u eċċepixxa:

«1. Illi l-azzjoni proposta mill-Bank attur ma teżistix fil-liġi u hija inammissibbli: azzjoni abbażi ta' kunsens allegatament karpit b'qerq tista' potenzjalment twassal għal azzjoni ta' annullament ta' kuntratt, iżda diffiċilment twassal għal danni. L-eċċipjent ma għamel ebda att jew fatt kolpuż jew illeċitu li tista' twassal għar-responsabbiltà tiegħu, u kuntrattwalment ma kellu ebda relazzjoni mal-Bank attur li tista' tiġi allegata vjolazzjoni kuntrattwali;

2. Illi ma ġie indikat jew premiss ebda prinċipju jew regola legali li twassal għar-responsabbiltà tal-esponenti jew responsabbiltà solidali; ir-rikors ġuramentat tal-attriċi huwa fattwali, iżda jonqos fih identifikazzjoni ta' norma jew prinċipju applikabbli;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjent Boiciuc ma qarraqx bil-Bank u ma għamel ebda għemil doluż: il-valutazzjoni tal-Perit kienet sottomessa għall-konsiderazzjoni tal-Bank, li ma kienx obligat illi jaċċettaha fl-añħar mill-añħar; l-uniku involviment tiegħu kien dak ta' bejjiegħ;

4. Illi l-Bank attur huwa professjonist, u ċertament mhux novizz jew konsumatur, fl-għoti tas-self u għandu ovvjament il-mezzi kollha biex jagħmel valutazzjoni u due diligence qabel ma jagħti home loan. Kif inhi prattika bankarja, il-Bank għandu d-diskrezzjoni jilqax jew le applikazzjoni għal self. Jekk il-Bank għażel li ma jibgħatx Perit, din kienet għażla, diskrezzjoni u responsabbiltà unika tiegħu, għaliex kellu d-dritt kollu jibgħat Perit u jagħmel il-valutazzjonijiet tiegħu dwar l-adeqwatezza tal-garanziji. Jekk kien hemm xi nuqqas intern fil-proċedura tal-Bank, dejjem jekk, ma għandux jiġi ritenut responsabbli l-esponent;

Fuq kollox għandu l-garanziji reali fuq l-immobbli li jista' jenforzahom. Anzi abbużivament għamel sekwestru kawtelatorju kontra l-esponenti u żammlu depożitu li għandu l-esponenti li fada l-Bank. Dwar dan il-metodu, l-esponenti qed jirriżerva l-pożizzjoni u d-drittijiet tiegħu.

Bir-riżerva ta' kull azzjoni għal danni u regolatorja kontra l-Bank attur, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.»

10. Il-konvenuta Kristina Ilcenkaite għalkemm notifikata baqgħet ma

ressqet ebda twegiba maħlufa.

11. Permezz ta' digriet tal-14 ta' Mejju, 2013, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ordnat li b'riħet l-**Artikolu 2 tal-Att dwar Proċeduri Ġudizzjarji (Użu tal-Ilsien Inġliż)** il-proċeduri jitkoplew fl-Ilsien Inġliż.

12. B'sentenza mogħtija fit-2 ta' April, 2019, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi filwaqt li astjeniet milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba attriċi, ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut Alexander Boiciuc u laqgħet il-bqija tat-talbiet attriċi b'dan li kkundannat lill-konvenuti *in solidum* sabiex iħallsu s-somma ta' €129,910 rappreżentanti danni mgarrba mill-Bank attur. Bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti.

13. Ir-raġunijiet li waslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk, kienu dawn:

«*Having considered that:*

III. Legal considerations:

1) *Fraud is not defined by the Civil Code. In general it is any form of deception which alters the contractual will of the victim. Labeone's definition "omnis calliditas, fallacia, machination ad circumveniendum, fallendum, decipiendum alterum adhibita" is still accurate in our law. Fraud, according to Trabucchi, "consiste in quei raggiri e artifizii che vengono adoperati per ingannare una persona e per approfittare dell'errore nel quale, in conseguenza di questi, essa è caduta, allo scopo di farle compiere un negozio".²The same author says that "L'espressione 'dolo' viene qui usata in senso specifico, come illecito inganno. È una specie, cioè, del genere più vasto, 'dolo' che è qualificazione subiettiva dell'atto illecito." Therefore, there is no doubt that*

² **Alberto Trabucchi**, Istituzioni di Diritto Civile, 48th ed. 2017, page 133

like any other illicit act, fraud may be either contractual or extra-contractual.

2) Only when dealing with vice of consent (that is, with reference to contracts) does **Article 981(1)** of our Civil Code attempt to define fraud by referring to its effect: **“Fraud shall be a cause of nullity of the agreement when the artifices practised by one of the parties were such that without them the other party would not have contracted”**.

3) The means used must be capable of deceiving the victim. This capacity must be valued concretely, not in abstract, that is, relative to the circumstances, the personality and the fisiopsychic conditions of the victim. According to **Bianca**, this requirement does not pose a limit on the protection of the victim because it is applicable independently of whether the error into which the victim has been led is excusable or not. The victim may invoke vice of consent even if a normally alert person would not have succumbed to the fraud. The requirement points to the causality that must exist between the fraudulent action and the stipulation in the contract or its alteration. It is enough if the means used suffice, in the circumstances, to actually deceive the contracting party.³

4) Exaggerating the qualities of a thing or a service is not fraudulent, so much so that it is referred to as *dolus bonus*, because the normal incapacity of such a practice to deceive the client leads to the presumption that the latter has not in fact been deceived.

5) The Civil Code in **Article 981(1)** abovementioned refers to artifices practised by one of the parties. Third parties are therefore excluded. If one of the parties is in collusion with a third party, the fraud would fall within the parameters of this provision, and so the contract can still be annulled on the ground of vice of consent.

6) If the deception is executed by a third party alone, the contract is validly concluded. However, it would amount to a tort, being a violation of another person’s liberty of contract. According to **Article 1031 of the Civil Code**, **“every person... shall be liable for the damage which occurs through his fault”** and the perpetrator would be liable in damages. If one of the contracting parties has colluded in the fraud with the third party, then both would be liable for damages *ex delicto*. According to **Article 1049(1) of the Civil Code**: **“where two or more persons have maliciously caused any damage, their liability to make good the damage shall be a joint and several liability”**.

7) **Article 981** deals with the situation in which the fraud was such that without it, the victim would not have contracted. It does not deal with the contingency that the victim would have contracted just the same, but under different conditions. The **Codice Civile Italiano of 1942** states that in such a case (which is referred to as *dolo incidente*), the party in bad faith would be liable for damages: **“1440 (Dolo incidente – Se i raggiri non**

³ C. Massimo Bianca, Diritto Civile, 2nd ed. Vol. 3, Il Contratto

*sono stati tali da determinare il consenso, il contratto è valido, benché senza di essi sarebbe stato concluso a condizioni diverse: ma il contraente in mala fede risponde dei danni". Since our legislator is silent, there is nothing to impede this Court to apply the notion of dolo incidente to this case, where the Bank, had it been aware of the true value of the property, would have agreed to grant a smaller loan. According to legal author **Bianca**:*

"Il dolo incidente... rileva come vizio della volontà, ma il rimedio è solo quello del risarcimento del danno.

"Il diritto al risarcimento del danno ha la sua fonte nel dolo quale atto illecito, e precisamente quale atto lesivo alla libertà negoziale"⁴;

Having further considered that:

IV. Application of the legal considerations to the facts:

1) in the case of consent to a contract vitiated by fraud, it is possible not only to ask for the annulment of the contract according to the law regulating contracts, but also to file an alternative action for damages under the law regulating tort. Thus even though defendant Boiciuc was not a party to the contract of loan, he can still be sued if he caused the Bank to sign the contract by fraudulent means. Even though defendant does not have a juridical relationship with plaintiff ex contractu, there is no impediment for the subsistence of a juridical relationship ex delicto. The first plea of defendant Boiciuc is therefore legally untenable.

2) all that our law of procedure requires of a plaintiff in his Sworn Application is to recite the facts upon which his claim is based and then to list his claims in a clear and comprehensible manner in such a way that the defendant clearly understands the case being put forward against him in such a way that he can properly defend himself. Plaintiff Bank has fulfilled this requirement. There is no need to cite explicitly particular legal norms or principles. Indeed the law discourages plaintiffs from doing so, in accordance with the ancient legal principle of da mihi factum, dabo tibi ius. The second plea of defendant Boiciuc is therefore also not tenable at law.

3) Boiciuc was not only the seller, as he states in his third plea. He took the initiative to present to the Bank a grossly undervalued estimate of the property which he was selling, made at his bidding and in clear collusion with the Architect. Thus third plea cannot be upheld.

4) The fact that the Bank could have become aware of the fraud had it made an independent valuation of the property does not exonerate defendant of fraud. It suffices that the artifices used were capable of deceiving the victim, and that they actually deceived him, as results from

⁴ 4C. **Massimo Bianca**, Diritto Civile, 2nd ed., Vol 3, Il Contratto, para. 360, at page 667

the legal principles outlined above in Section III para (3). The Bank was not acting blindly, it was relying upon the professional opinion certified in writing by an architect, who was presumably honest and competent.

5) Regarding the last plea, which is not enumerated, the plaintiff amply proved the inadequacy of the security.

6) In his note of submissions, defendant argues that plaintiff instituted his case prematurely (intempestivament) because he should first sell the property held as security for the loan and then sue for the shortfall, if any. This however is another plea, which according to our rules of civil procedure must be given at the beginning of the case in the Sworn Reply, and not at the end.

7) In his note of submissions, defendant further argues that there was nothing wrong in exaggerating the price; this being normal commercial practice. Again, this is a defence which must be put up during the initial stage of the proceedings. In any case the way defendant acted goes beyond bonus malus and bears all the hallmarks of a fraudulent action as defined above. To achieve his end, he colluded with an architect and falsely stated that a deposit had been paid simultaneously with the signing of a promise of sale agreement. The declared value went well beyond acceptable variations due to the element of subjectivity: it amounted to approximately double the real market price;

V. LIQUIDATION OF DAMAGES

*The abovementioned judgement delivered by this Court on the 15th October 2018 against defendant **Ilcenkaite** declared that plaintiff Bank is her creditor for €239,910.02 with 8% interest from 9th March 2017. The highest valuation given for the tenement held as security is €110,000. So the Court is liquidating as damages (without taking into account interests accrued and costs) the sum of €129,910.»*

14. Il-konvenut Alexander Boiciuc appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq minnu fit-22 ta' April, 2019 li fih bosta aggravji.

15. Il-Bank attur ressaq it-tweghiba tiegħu nhar is-16 ta' Mejju, 2019 u ta r-raġunijiet tiegħu għala l-appell għandu jigi miċħud.

16. Illi din il-Qorti fis-seduta tat-23 ta' Novembru, 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet, ordnat li l-proċeduri jitkomplew bil-Malti.

17. Il-kuraturi deputati Dr Victor Bugeja u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer bħala rappreżentanti ta' Kristina Ilcenkaite ressqu twegiba nhar id-9 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha qalu li mhumiex edotti mill-fatti tal-każ.

18. Inżammet seduta fis-17 ta' Ottubru, 2024, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

19. L-appellant ressaq bosta aggravji li din il-Qorti sejra tikkunsidra f'ħames aggravji u se jitqiesu kollha f'daqqa billi huma marbuta ma' xulxin u mhux neċessarjament fl-istess ordni li tniżżlu fir-rikors tal-appell.

20. L-appellant jibda bl-**ewwel aggravju** tiegħu billi jgħid li huwa mhux leġittimu kontraddittur billi ma kienx parti mill-kuntratt tas-self, iżda kien biss parti għal dak li kien il-bejgħ tal-appartament. B'hekk jgħid li l-Bank appellat ma seta' qatt jallega jew jipprova li huwa wettaq xi għemil doliż fuq il-kuntratt.

21. Permezz tat-**tieni aggravju**, l-appellant jissokta jgħid li l-Ewwel Qorti ma kellhiex raġun kemm meta ċaħdet il-ħames eċċezzjoni tiegħu, kif ukoll meta qalet li din ma tressqitx *in limine litis*. Jgħid li proprju bil-maqlub huwa eċċepixxa li: «*Fuq kollox għandu l-garanziji reali fuq l-immobbli li jista' jenforzahom*». Iżid ukoll li anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu insista li qabel kollox messu nbiegħ l-appartament inkwistjoni. Fi ftit kliem, għalhekk isostni li l-azzjoni hija intempestiva. Jissokta jgħid li wara li l-Ewwel Qorti għażlet li tiċhad din il-ħames eċċezzjoni tiegħu, meta ġiet biex tillikwida d-danni kellha toqgħod fuq il-prinċipji li jirregolaw l-azzjoni akwiljana u mhux timxi fuq ir-rimedju tal-*arbitrio boni viri*.

22. Marbut ma' dan, l-appellant jgħid li l-likwidazzjoni tad-danni magħmula mill-Ewwel Qorti ma kinitx tajba u dan billi:

- i. Il-Bank ma rnextilux jipprova kemm ġarrab danni u l-Ewwel Qorti sejsset id-deċiżjoni tagħha fuq sitwazzjoni ipotetika, ċjoè li mill-bejgħ tal-immobbli bis-subbasta, is-somma ta' €110,000 biss kienet se tingabar. Dan ma kellux ikun billi mingħajr ebda dubju, il-valur tal-proprjetà għola matul is-snin;
- ii. Il-Bank kellu l-obbligu li jnaqqas id-danni u għalhekk messu l-ewwel enforza s-sentenza tal-Ewwel Qorti kontra l-lcenkaite u kien ikun aħjar li l-Ewwel Qorti ma tillikwidax id-danni qabel ma dawn ikunu aċċertati;

- iii. Barra minn hekk, l-appellant idur fuq il-valur mogħti lill-appartament. Isemmi diversi fatturi oħra fosthom il-lok fejn jinsab l-appartament; l-iżvilupp potenzjali li għandu billi l-proprjetà tista' tiġi regolarizzata taħt l-iskemi tal-Awtorità tal-Ippjanar li jkun ifisser żieda fil-valur. Isemmi wkoll li jista' jkun hemm żvilupp billi jinbnew żewġ appartamenti oħra u *penthouse* b'żewġ kmamar tas-sodda u b'hekk sid l-appartament mertu tal-proċeduri jkollu sehem ta' terz minn dan l-iżvilupp. Jikkontesta li l-appartament mhux mibni skont il-permess u jgħid li l-Periti kollha li xehdu u taw l-istima tagħhom ma qablux bejniethom;
- iv. L-appellanti jinsistu wkoll li l-Bank attur kellu l-obbligu li jivverifika l-valutazzjoni mogħtija mill-Perit. Mhux hekk biss, il-valutazzjoni tal-Perit Karl Borg saret ukoll fuq formola speċifika tal-Bank li jindikata li huwa kien qiegħed joffri s-servizzi tiegħu lill-Bank u mhux lill-konvenuti;
- v. L-appellant jirreferi wkoll għal-lista ta' xogħlijiet u ritratti li huwa ppreżenta quddiem l-Ewwel Qorti (paġni 551 sa 575 tal-proċess), mil-liema jgħid li għandu jirriżulta li huwa għamel profitt regolari mill-bejgħ tal-appartament; u
- vi. L-appellant jagħlaq dan il-punt billi jgħid li l-Ewwel Qorti ma tatx piż li l-appartament baqa' fil-pussess ta' Tomas Mikalauskas.

23. L-appellant fit-tielet aggravju jissokta jgħid li l-Bank appellat jallegra fil-konfront tiegħu imġiba frawdolenti f'erba' istanzi oħra li jinvolvu klijenti oħra li huwa introduċa lill-bank. Jgħid li minflok huwa esibixxa dokumenti rigward dawn il-klijenti mil-liema jirriżulta li dawn kienu nies ta' min joqgħod fuqhom u li ħallsu l-facilitajiet mogħtija wħud minnhom saħansitra bil-quddiem. Għaldaqstant jišhaq li l-allegazzjoni tal-Bank mhix siewja.

24. Marbut ma' dan l-ilment, l-appellant jgħid li kif irriżulta mill-provi, il-Bank biex ta dan is-self lil Kristina Ilcenkaite ta piż lill-fatt li l-istess konvenuta u s-sieħeb tagħha ta' dak iż-żmien, Mikalauskas, kienu f'pożizzjoni li jħallsu lura. Kien biss wara li rriżulta li ma setax aktar isiru l-ħlasijiet minkejja li l-proprjetà tinkera minn Mikalauskas lil terzi li nħolqot din l-istorja li timplika lilu. Huwa jattakka l-kredibilità tal-istess Mikalauskas billi jirreferi għal xi proċeduri kriminali li huwa kellu, inkluż akkużi ta' frodi, u li għad għandu. Jgħid ukoll li rriżulta mill-provi li l-istess Mikalauskas kien midħla tas-suq tal-proprjetà billi kellu l-aġenzija tiegħu stess u dan il-fatt ma tqisx mill-Ewwel Qorti. L-appellant jissokta jgħid li l-Bank attur qatt ma għajjatlu biex jagħti l-verżjoni tiegħu iżda għażel li joqgħod fuq l-istorja maħluqa mill-konvenuta u s-sieħeb tagħha. Jistaqsi wkoll kif l-Ewwel Qorti straħet fuq ix-xhieda tal-konvenuta u għażlet li twarrab ix-xhieda tiegħu u tan-Nutar li xehed li ra lill-konvenuta tgħaddi envelop lil Alexander Boiciuc.

25. FI-**aħħar aggravju**, l-appellant jibda billi jgħid li l-Ewwel Qorti ma qisietx fid-dettall l-eċċezzjonijiet tiegħu mressqa fir-risposta maħlufa u wisq anqas is-sottomissjonijiet li għamel fin-nota tiegħu. Jikkritika wkoll il-konsiderazzjonijiet legali li għamlet l-Ewwel Qorti, billi fil-fehma tiegħu jmorru kontra s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Jannar, 2016 fl-ismijiet **Mark Debono v. Mary Zastera**, li qalet li hemm differenza fl-elementi tal-qerq fil-liġi Maltija minn dik Taljana. Għaldaqstant isostni li l-Ewwel Qorti ħaddnet ħażin id-duttrina Taljana. Jgħid ukoll li la l-Bank attur irrinunzja għat-tieni talba tiegħu billi kien mexxa biex jenforza l-kuntratt, l-Ewwel Qorti ma setgħetx tilqa' t-talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' self. FI-aħħar nett, jgħid li l-Ewwel Qorti tat importanza kbira lid-differenza fil-valutazzjoni tal-appartament, iżda d-*dolo* jew frodi qatt ma hu preżunt u jeħtieġ li jiġi ppruvat minn min allegah.

26. Din il-Qorti se tibda billi tqis x'inhi n-natura tal-azzjoni mressqa mill-Bank appellat. Minn qari tar-rikors maħluf, wieħed mill-ewwel wieħed jintebaħ li permezz tagħha l-Bank attur mhux jitlob it-tħassir tal-kuntratt ta' self u bejgħ u xiri tad-29 ta' Awwissu, 2011. Hekk kif jgħidu tajjeb il-Bank attur u kif ukoll l-Ewwel Qorti, l-azzjoni mressqa hija azzjoni għaddanni u mhix imsejsa fuq allegazzjoni ta' ksur tal-kuntratt tas-self. Fi ftit kliem, dak li qiegħed jallega l-Bank huwa li meta huwa ta l-facilità ta' self lill-konvenuta Kristina Ilcenkaite, il-bank ġie mqarraq dwar il-valur tal-proprjetà u l-likwidità ta' min kien qiegħed jissellef, b'mod li ta self ferm

ogħla minn dak li kien hemm bżonn illi jingħata. Il-Bank jisħaq li huwa ġie mqarraq miż-żewġ konvenuti. Għaldaqstant il-fatt li l-appellant ma kienx kontraenti fl-ewwel parti tal-kuntratt ta' self m'għandux rilevanza.

27. Huwa ċar li l-azzjoni hija msejsa fuq il-prinċipju li huwa rifless fl-**Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili**, ċjoè li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu, u kif ukoll fuq dak li jiddisponi l-**Artikolu 1049(1) tal-Kodiċi Ċivili** (li ssemma wkoll mill-Ewwel Qorti), ċjoè «*Meta żewġ persuni jew iżjed ikunu dolożament għamlu ħsara, l-obbligazzjoni tagħhom għall-ħlas ta' dik il-ħsara hija in solidum.*»

28. Kemm hu hekk, intqal mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Mejju, 2016 fl-ismijiet **Anthony Azzopardi et v. Anthony Micallef et**, li biex is-sehem tal-persuna responsabbli mill-att inissel il-ħtija u r-responsabbiltà li tiġi magħha, jeħtieġ jintwera (mill-parti li tallega d-dannu u bi prova tajba kif tistenna l-liġi) li dik il-ħtija nisslet id-dannu attwalment imġarrab u li tali dannu jkun imkejjejjel u ppruvat b'mod ċert (ara s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Mejju, 2002 fil-kawża fl-ismijiet **David Gatt v. Peter Calleja**). Fissret ukoll li,

«il-liġi trid li meta tnejn min-nies jew aktar jaħtu dolożament għall-ħsara li jġarrab ħaddieħor minħabba f'għemilhom, ir-rabta tagħhom biex jagħmlu tajjeb għal dik il-ħsara tkun waħda solidali (Art. 1049(1) tal-Kap 16). Minbarra dan, il-liġi trid ukoll li jekk kemm-il darba l-ħsara li kull wieħed minn bosta jkun wettaq ma tkunx tista' tiġi stabbilita, min ikun bata l-ħsara jista' jitlob il-ħlas tal-ħsara kollha mingħand kull min irid minn dawk li jkunu ħadu sehem fiha (Art. 1050(1) tal-Kap 16).»

29. Din l-hekk imsejġha kompliċità ċivili, kif jgħallmu l-awturi, hija sodisfatta anke b'parteċipazzjoni sekondarja, b'mezzi li jgħinu b'xi mod fl-eżekuzzjoni tal-attività li wasslet għall-ħsara (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Ġunju, 2015 fl-ismijiet ***MIB Insurance Brokers (Malta) Limited nomine v. Maria Camilleri et nomine***, li kien każ kompletament differenti minn dak tal-lum iżda japplika l-istess prinċipju enunċjat).

30. Illi huwa aċċettat li biex persuna tista' tinsab responsabbli għall-ħsara li ħaddieħor ikun ġarrab bl-għemil ta' dik il-persuna, mhuwiex meħtieġ li l-għemil waħdu ta' dik il-persuna ikun il-kawża waħdanija tad-dannu mġarrab, għaliex biżżejjed jintwera s-sehem ta' dik il-persuna bin-negliġenza jew bir-rieda tagħha biex jintrabat magħha l-piż tar-responsabbiltà għal dak li jkun ġara (ara s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-12 ta' Jannar, 2012 fl-ismijiet ***Group 4 Securitas (Malta) Limited et v. Michael Angelo Pace et***).

31. Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu, il-fatt li l-appellant ma kienx kontraenti fil-kuntratt ta' self ma hux relevanti. Fuq kollox, marbut ma' dan insibu wkoll l-ewwel aggravju fejn jinsisti li mhux leġittimu kontradittur. Illi l-appellant ma ressaq l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens. Jingħad li jinsab *ormai* assodat fil-ġurisprudenza tagħna li l-eċċezzjoni tal-illegittimità tal-persuna hija perentorja tal-ġudizzju għaliex jekk tintlaqa' l-ġudizzju jaqa' u jispiċċa u għalhekk dik l-eċċezzjoni tista' titqajjem ukoll f'kull stadju tal-

proċess imqar fil-grad tal-appell (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Diċembru, 2019 fl-ismijiet **Stephen Scicluna v. Perit Claude Busutti**).

32. Miżmum dan kollu, minn dak li ntqal aktar 'il fuq għandu jirriżulta li hekk kif inhi impustata l-azzjoni attriċi, l-appellant mingħajr l-iċken dubju huwa leġittimu kontradittur. Il-Bank attur qiegħed jixli li kienet l-imġiba qarrieqa tiegħu flimkien mal-konvenuta li wasslet sabiex il-Bank jagħti s-self li ta. Naturalment jekk il-Bank attur għandux raġun hija kwistjoni oħra.

33. Għalhekk dan l-aggravju se jiġi miċħud.

34. Ngħaddu issa għat-**tieni aggravju**, fejn l-appellant jgħid li l-Ewwel Qorti ma messhiex ċaħdet il-ħames eċċezzjoni tiegħu u jgħid li din fiha kienet tinkorpora l-eċċezzjoni ta' intempestività. L-Ewwel Qorti ċaħditha billi qalet li din hija eċċezzjoni li kellha titressaq *in limine litis* u mhux lejn l-aħħar tat-twegiba maħlufa. Din il-Qorti fl-ewwel lok ma taqbilx li l-appellant ressaq l-eċċezzjoni tal-intempestività tal-azzjoni meta qal fl-eċċezzjoni tiegħu li l-Bank għandu l-garanziji reali fuq l-immobbli li jista' jenfurzahom. Bl-ebda tiġbid ta' immaginazzjoni ma jista' jingħad li din il-frazi tfisser hekk. Dan barra mill-fatt li ma jistax jingħad li l-azzjoni kienet intempestiva meħud inkonsiderazzjoni ta' kif żvolgħew iċ-ċirkustanzi.

35. Għaldaqstant anke dan l-aggravju se jiġi miċħud.
36. Ngħaddu għalhekk għall-aggravji dwar il-mertu nnifsu tal-azzjoni attriċi.
37. Illi l-konvenuta Kristina Ilcenkaite baqgħet kontumaċi u llum hekk kif rappreżentata mill-kuraturi deputati ma ressqu ebda sottomissjonijiet. Jiġi b'hekk li s-sentenza appellata hija ġudikat fil-konfront tagħha.
38. Jeħtieġ għalhekk f'dan l-istadju li din il-Qorti tixtarr mill-ġdid il-provi fl-atti sabiex tasal għall-konklużjonijiet tagħha dwar kemm l-azzjoni attriċi fil-konfront tal-appellant ġietx ippruvata kif sabet l-Ewwel Qorti. Dan għandu jkun il-punt tat-tluq qabel kull konsiderazzjoni dwar l-aggravji l-oħra dwar il-likwidazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti.
39. Jirriżulta mill-provi li l-appellant Alexander Boiciuc kien jopera aġenzija immobiljari. Min-naħa l-oħra, il-konvenuta Kristina Ilcenkaite u Tomas Mikalauskas kienu koppja. Irriżulta wkoll li l-istess Mikalauskas ukoll kien jaħdem fl-istess settur tal-proprjetà f'xi żmien. Dawn tal-aħħar kienu qegħdin jgħixu fil-kiri u bdew ifittxu proprjetà sabiex tinxtara. Illtaqgħu mal-appellant, raw l-appartament inkwistjoni u ġie deċiż kif anke imfisser mill-konvenuta li dan kien se jinxtara f'isimha għaliex Mikalauskas kellu xi każ quddiem il-Qrati Maltin.

40. Jirriżulta mill-konvenju tad-29 ta' Awwissu, 2011 li l-appellant wiegħed li jbiegħ proprjetà tiegħu, ċjoè l-appartament inkwistjoni, lill-konvenuta għall-prezz ta' €220,000, maqsumin inkwantu għal €170,000 bħala valur tal-proprjetà u €50,000 inkwantu għal valur tal-*finishings*. Gie dikjarat li l-konvenuta kienet qiegħda tħallas lix-xerrej is-somma ta' €44,000.

41. Il-konvenuta kien jeħtiegilha li tiegħu self minn bank lokali u jidher li l-appellant offra li jkun huwa li jagħmel l-arranġamenti għal dan.

42. Fis-6 ta' Settembru, 2011, il-konvenuta giet infurmata mill-Bank li kkwalfikat għas-self fl-ammont ta' €176,000 konsistenti fl-ammont ta' €126,000 akkont tal-prezz tax-xiri tal-appartament u €50,000 f'xogħlijiet li kellhom isiru f'dan il-fond. Il-konvenuta ntalbet mill-Bank li tipprovdi valutazzjoni tal-proprjetà u tax-xogħlijiet m'hejjija minn Perit (ara paġni 6 sa 8 tal-proċess).

43. Għalkemm l-appellant jiċhad dan, però mix-xhieda imressqa kemm tal-konvenuta u tal-istess Perit Karl Borg, huwa ħa ħsieb li jgħib stima tal-fond. L-istess Perit Borg hejja ittra lill-Manager HSBC Msida Branch datata 9 ta' Settembru, 2011 fejn kiteb li huwa kien spezzjona dan l-appartament u li, «*I confirm that the apartment is complete and all the finishes are present and up to specification. The current value of the*

apartment is €230,000» (ara paġna 17 tal-proċess). Il-konvenuta xehdet li hija qatt ma ltaqgħet mal-Perit Borg, filwaqt li l-istess Perit Borg jikkonferma li qatt ma ltaqa' mal-konvenuta u li kien imqabba mill-appellant. Għal dak li hija valutazzjoni dan il-Perit xehed li huwa jniżżel l-ammont li jgħidlu l-klijent, li f'dan il-każ kien l-appellant. L-istess Perit iddikjara dan ukoll anke mar-rappreżentanti tal-Bank meta ssejjaħ biex jagħti spjegazzjoni dwar stejjem li kien provda lill-Bank dwar varji proprjetajiet.

44. L-istess Perit Borg fid-9 ta' Settembru, 2011 mela formola *«Inspection and Valuation Report for Residential Property Charged or to be Charged to HSBC Bank Malta plc»* fejn tniżżel li l-klijenta tiegħu kienet Kristina Ilcenkaite (li tikkonferma li ħallset għal xogħolu iżda qatt ma ltaqgħet miegħu) u ddikjara li valur fis-suq tal-proprjetà kien €180,000, u l-valur tal-proprjetà fis-suq wara li tkun kompluta se jkun €230,000 (ara paġni 12 sa 16 tal-proċess).

45. Fid-19 ta' Settembru, 2011 ġie ppubblikat il-kuntratt ta' self u bejgħ u xiri dwar l-appartament inkwistjoni, li permezz tiegħu Kristina Ilcenkaite ingħatat self ta' €176,000 mill-Bank attur fl-ewwel parti tiegħu, u fejn fit-tieni parti l-appellant biegħ lill-istess konvenuta l-appartament għall-prezz ta' €220,000 u dakinhar tal-kuntratt tħallas l-ammont ta' €176,000.

46. Bħala garanzija għall-ħlas lura tas-self tat ipoteka speċjali u privileġġ fuq l-appartament li nbiegħ.

47. Ġara li l-konvenuta wara xi ftit pagamenti waqqfet tħallas il-pagamenti dovuti lill-Bank.

48. Il-Bank attur jgħid li lejn l-aħħar tas-sena 2012 innota li f'numru ta' tranżazzjonijiet li fihom kien involut l-appellant kien hemm dokumentazzjoni dubjuża, partikolarment b'rabta mal-valutazzjonijiet tal-proprjetà mill-Perit. Irriżulta lill-Bank li huwa kien involut fost oħrajn fi tliet faċilitajiet oħra fosthom tal-konvenuta u dejjem kien hemm l-istess Nutar involut u l-istess Perit, bil-proprjetà tingħata valur aktar milli jkollha u depożitu qawwi lill-bejjiegħ fuq il-konvenju.

49. Jirriżulta mill-provi li l-appellant kien meqjus bħala *premier customer* mal-Bank.

50. Jirriżulta li meta tqajjem dan is-suspett, il-Bank qabba Perit tiegħu sabiex iħejji stima tal-fond. Il-Perit Caruana Montalto kkonkluda li l-appartament kellu problemi bil-permessi tal-ippjanar u wara li qies il-fatturi kollha kkonkluda li l-fond ma kienx jiswa aktar minn €80,000 (ara Dok ECM f'paġni 115 sa 143 tal-proċess)

51. Fl-20 ta' Diċembru, 2012 saret laqgħa ġewwa l-Bank f'Hal Qormi, li għaliha kienu preżenti Dr Eric Mamo, Joseph Fenech, Edward Mizzi, Rose Vella, u Dorianne Camilleri għall-Bank u Kristina Ilcenkaite u Tomas Mikalauskas. Mix-xhieda tar-rappreżentanti kollha tal-Bank joħroġ li dakinhar tal-laqgħa, il-konvenuta qalet li ndunat li l-appellant kien se jbiegħ proprjetà tiegħu dakinhar tal-konvenju u kienet tafu biss fuq bażi professjonali. Iddikjarat li qatt ma kienet iltaqgħet mal-Perit Borg u ma kinitx taf jekk dan il-Perit kienx mar jispezzjona l-appartament. Qalet li hija kienet qablet li se tixtri l-appartament għall-prezz ta' €180,000 u li Alexander Boiciuc qalilha biex tħalli n-negozjati mal-Bank f'idejha biex hija tingħata self. F'din il-laqgħa l-konvenuta stqarret li ma kinitx taf li l-appartament inbena bi ksur tar-regoli sanitarji, tant li kamra tas-sodda minnhom kienet kontra l-liġi. Qalet ukoll li x-xogħlijiet fl-appartament kienu kważi kollha lesti mal-iffirmar tal-konvenju. Fuq kollox hija ddikjarat magħhom li dakinhar tal-konvenju kienet ħallset biss taħt il-€5,000 fi flus kontanti liema somma kienet tinkludi 1% boll. Qalet ukoll li wara kienet ġabet stima mingħand aġent ieħor, Joseph Cardona, u dan ivvaluta l-fond €90,000 (ara notamenti tal-laqgħa f'pagna 29 u 30 tal-proċess; kif ukoll ix-xhieda tar-rappreżentanti tal-Bank li kollha kkonfermaw bil-ġurament tagħhom dak li ġara f'din il-laqgħa, u l-istess konvenuta kemm meta xehdet fis-seduta tal-11 ta' Ottubru, 2013 u fil-kontroezami fis-seduta tat-12 ta' Settembru, 2018).

52. Dwar dan kollu, l-appellant jilmenta li l-Bank attur qatt ma sejjaflu u mill-provi infatti hekk jirriżulta. Kemm hu hekk, il-Bank attur fetaħ dawn il-proċeduri ftit wara l-laqqgħa fuq imsemmija, ċjoè fil-21 ta' Frar, 2013.

53. Fil-mori ta' dawn il-proċeduri, l-Ewwel Qorti ħatret lill-Perit Alan Saliba bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel valutazzjoni tal-immobbli inkwistjoni. Mir-rapport tiegħu (ara paġni 190 sa 202 tal-proċess) jirriżulta hekk:

«After having considered the above, the location and the value of the property in the year 2011, I estimate this property as freehold at the amount of one hundred and ten thousand Euro (€110,000).»

54. Illi jirriżulta li l-Bank attur fetaħ proċeduri kontra l-konvenuta wara li ddekadiet mill-ħlas lura tas-self. Kemm hu hekk, ingħatat sentenza nhar il-15 ta' Ottubru, 2018 fl-ismijiet **HSBC Bank Malta plc v. Avukat Dr Leontine Calleja et nomine**, li permezz tagħha l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ddikjarat lil Kristina Ilcenkaite debitrice fis-somma ta' €239,910.02 u kkundannata tħallas din is-somma bl-ingħax ulterjuri tat-8% fis-sena fuq il-kapital dovut mid-9 ta' Marzu 2017 sal-ħlas effettiv. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta b'riżerva għal kull azzjoni li hija jista' jkollha kontra terzi. Ma sarx appell minn din is-sentenza.

55. Miżmum dan kollu din il-Qorti ma tistax ħlief taqbel mal-konklużjoni li wasslet għaliha l-Ewwel Qorti għal dak li hija r-responsabbiltà tal-

appellant.

56. Huwa magħruf li l-qerq mhuwiex preżunt iżda għandu jiġi ppruvat (ara l-**Artikolu 981(2) tal-Kodiċi Ċivili**). Fil-liġi tagħna l-prova tal-qerq trid issir mill-parti li tallegah (ara **Reverendu Saċerdot Don Francesco Żammit v. Avukat Dottor Anthony Farrugia et** deċiża mill-Qorti tal Appell Kummerċjali fil-31 ta' Marzu, 1967). Minbarra dan, hija trid turi wkoll li l-parti l-oħra kellha l-fehma jew l-intenzjoni li tqarraq b'tali mod illi tkun nisġet skema bi ħsieb partikolari li tilgħab lill-parti l-oħra biex tersaq għall-ftehim (ara **Caruana Galizia, Notes on Civil Law – Obligations**, paġna 272 u s-sentenza **Ian Busuttil et v. Carmen Taliana** deċiża mill Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Diċembru, 2002).

57. Biex il-qerq jagħti lok għat-tħassir ta' rabta kuntrattwali, irid jintwera li l-għemil diżonest u l-iskemi mħaddma mill-parti li tkun qarrqet iwasslu lill-parti l-oħra li tersaq għall-ftehim bil-fehma li l-elementi essenzjali tal-kuntratt ikunu mod, meta fil-fatt dawk l-elementi jew uħud minnhom ikunu mod ieħor (ara **P.L. Joseph Zammit noe v. Joseph Fenech** deċiża mill Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Marzu, 2004).

58. Fuq kollox, dak il-qerq irid ikun ta' tali gravità u serjetà, li kieku ma jkunx għalih, il-parti l-oħra ma kinitx tersaq għall-ftehim (ara **Rita Camilleri et v. Marco Gaffarena et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta'

Mejju, 2017). Jekk imbagħad, il-qerq ikun tali li jwassal lill-parti mqarrqa għal żball dwar l-oġġett tal-ftehim, tali żball irid ikun wieħed skużabbli, jiġifieri wieħed li l-parti mqarrqa ma setgħetx tintebaħ bih bid-dehen ordinarju tagħha (ara **Paul Tanti pro et noe et v. Sammy Mifsud et noe** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru, 2009; **Monique Troisi et v. Kristino Abela et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020 u **Joseph Mary Cutajar et v. S.C. & Company Limited** deċiża wkoll mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023).

59. Illi kif diġà stabbilit din il-Qorti, il-kawża tal-lum ma kinitx maħsuba sabiex il-kuntratt ta' self, bejgħ u xiri jiġi rexxiss minħabba vizzju fil-kunsens, iżda sabiex jiġi ddikjarat li l-konvenuti qarrqu bil-Bank u minħabba f'hekk il-Bank spiċċa biex silef ammont ta' flus li kieku ma kienx jislef u b'kawża ta' din l-imġiba l-Bank ġarrab danni. Għalhekk il-kawża hija msejsa fuq *tort* u hekk kif ikkonkludiet l-Ewwel Qorti jekk parti kontraenti f'kuntratt ikkonkludiet ma' terz biex tiddefrawda lill-kontraenti l-ieħor fuq il-kuntratt, bit-tħaddim tal-**Artikolu 1049(1) tal-Kodiċi Ċivili** t-tnejn li huma jkunu passibbli għal danni *ex delicto*.

60. It-tagħlim fuq riportat dwar il-qerq (għalkemm jissemmew f'sentenzi li stħarrġu vizzju tal-kunsens f'rabta kuntrattwali) xorta waħda jista' jiggwida lil din il-Qorti għall-elementi li għandha tfittex dwar xi jwassal għal qerq.

61. Minn dak li rriżulta mill-provi din il-Qorti tqis li ġie ppruvat li l-imġiba ta' Boiciuc għenet mhux ftit biex il-Bank attur jiġi mqarraq u jagħti self aktar milli kieku kien lest li jagħti fiċ-ċirkostanzi. Ibda biex, l-appellant għaliex kien meqjus bħala klijent tajjeb tal-Bank (u ta' dan huwa kien konxju) qal lill-konvenuta biex tħalli f'idejh għan-negozjati mal-Bank. Il-konvenuta kkonfermat li l-prezz miftiehem għall-appartament kien ta' €180,000 iżda fuq il-konvenju tniżżel li l-prezz kien se jkun €220,000. Madankollu l-konvenuta baqgħet għaddejja u ffirmat il-konvenju anke jekk il-prezz imniżżel kien differenti minn dak miftiehem. Mhux hekk biss, ġie ddikjarat li hija ħallset fuq il-konvenju s-somma ta' €44,000 meta mbagħad stqarret li ħallset ftit anqas minn €5,000 fuq il-konvenju. In-Nutar Dr Keith Calleja filwaqt li xehed li ra envelop jgħaddi quddiemu, biss però l-flus ma ngħaddewx quddiemu iżda xorta waħda niżżel l-ammont indikat lilu. Il-konvenuta tgħid li hija fdat lill-appellant u ħalliet f'idejh.

62. Din il-Qorti tqis li għandha toqgħod fuq ix-xhieda tal-konvenuta għaliex meta titqies il-mod ta' kif saret valutazzjoni tal-proprjetà tixhet dawl qawwi fuq dak li seħħ. Kien l-appellant Boiciuc li kellem lill-Perit Borg sabiex jagħmel il-valutazzjoni tal-proprjetà. Dan il-Perit ma ddejjaq xejn jgħid li huwa niżżel l-ammont li qallu l-klijent, li f'dan il-każ kien Boiciuc, billi l-istess Perit qal li ma kienx iltaqa' mal-konvenuta. Il-mistoqsija tiġi waħedha: għalfejn l-appellant ried li l-proprjetà tiġi stmata €220,000 u mhux tingħata stima tal-valur fis-suq attwali tal-proprjetà?

63. It-tweġiba hija ovvja: huwa magħruf li Bank meta jiġi biex isellef somma għax-xiri ta' proprjetà ma jsellifx l-ammont sħiħ lix-xerrej, għaliex jippretendi li parti mill-prezz tkun tħallset mill-istess xerrej. F'dan il-każ meta wieħed jagħmel il-kalkoli jirriżulta li l-Bank ġie li sellef lill-konvenuta tista' tgħid il-prezz sħiħ miftiehem tal-appartament, ċjoè €176,000 minn €180,000. Mhux hekk biss, sabiex il-Bank ikollu moħħu mistrieħ dwar il-likwidità tal-konvenuta ġie dikjarat fil-konvenju li hija ħallset €44,000 meta mbagħad l-istess konvenuta kkonfermat li mhux minnu li ħallset dan l-ammont. Effettivament lanqas in-Nutar ma kkonferma li dan il-ħlas sar quddiemu. Mhux hekk biss, meħud inkonsiderazzjoni li l-konvenuta wara ftit xhur waqqfet tħallas, din il-Qorti wkoll tqis li huwa verosimili li l-istess konvenuta ma kellhiex dawk l-ammonti ta' flus f'idejha fiż-żmien tal-konvenju.

64. Barra minn hekk, anke għal dak li hu l-ammont ta' €50,000 li kellhom ikunu għax-xogħlijiet fl-appartament, jidher li dan kien ammont ukoll minfuħ, billi l-appartament kien diġà kważi lest. L-appellant ressaq prospett iżda dawn huma biss ammonti u dati ta' meta suppost saru x-xogħlijiet u nxtraw l-affarijiet, imma prova permezz ta' rċevuti ma saritx.

65. Illi l-appellant jgħid li l-Bank attur ma messux qagħad fuq l-istima pprezentata mill-konvenuta u messu qabbad Perit tiegħu. Fid-dinja ideali dan ikun l-aktar pass għaqli għal kull Bank li jibgħat Perit tiegħu biex

iserraħ rasu fuq il-valur tal-proprjetà li se tkun se tinbiegħ u li fl-aħħar mill-aħħar se tingħata lilu bħala garanzija għall-istess self. Però wieħed irid iqis li l-Bank ma jkollux quddiemu talba waħda biss għall-għoti ta' faċilità ta' self, iżda fuq kollox, ma jridx jintesa li f'kull relazzjoni għandha tkun preżenti r-rieda tajba. Dan huwa prinċipju sagrosant. Il-klijent huwa obligat li jimxi mal-Bank b'rieda tajba u f'dan il-każ l-appellant li kien il-persuna li ressqet lill-konvenuta lejn il-Bank ma mexiex b'rieda tajba għaliex kien huwa li holoq sitwazzjoni fejn il-Bank kien mingħalih mod meta fil-fatt irriżulta mod ieħor.

66. Ta' din l-imġiba qarrieqa jeħtieġ għalhekk li huwa jgħorr ir-responsabbiltà ta' għemilu. Ir-responsabbiltà tal-konvenuta hija evidenti wkoll, iżda din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tistħarrigħa billi digà nstabet responsabbli mill-Ewwel Qorti u ma sar ebda appell minnha.

67. L-appellant ipprova jixħet dell ikrah fuq Tomas Mikalauskas b'mod li jiskossa l-kredibiltà tiegħu billi jirreferi għall-każijiet li kellu quddiem il-Qrati ta' ġurisdizzjoni penali, kif ukoll għall-każ penali li ġie deċiż fil-konfront tiegħu u nstab ħati tal-imputazzjonijiet mressqa fil-konfront tiegħu. Dan kien kollu ta' xejn għaliex ħareġ b'mod ċar li Mikalauskas f'dawn il-proċeduri xehed dak li verament seħħ, anke għaliex mill-provi x-xhieda tiegħu ġiet korroborata.

68. Ngħaddu issa għal-likwidazzjoni tad-danni. L-appellant ressaq bosta sottomissjonijiet dwar il-mod kif l-Ewwel Qorti mxiet u likwidat id-danni. Fl-ewwel lok, l-appellant jgħid li l-Ewwel Qorti likwidat id-danni *arbitrio boni viri*. Qieset li l-konvenuta giet ikkundannata tħallas lill-Bank l-ammont ta' €239,910 bl-imgħax legali mid-9 ta' Marzu, 2017 u minn dan l-ammont naqset l-ammont ta' €110,000 li kienet il-valutazzjoni tal-Perit Tekniku tal-appartament mogħti bħala garanzija lill-Bank.

69. Imwarrab dan il-punt, l-appellant jgħid li l-Ewwel Qorti ma qisietx diversi fatturi. Għal dak li huwa l-potenzjal tal-fond, huwa minnu li l-istess Perit Tekniku qal li jista' jkun hemm żvilupp fuq l-arja tal-blokka, iżda l-Perit Tekniku meta ta l-valur kien diġà ħa kont ta' dan il-fattur. Dak li ma qalx l-appellant huwa li l-istess Perit Tekniku kiteb hekk: «*Due to the awkward shape of the triangular backyard it is doubtful whether this apartment is according to sanitary law regulations unless the realtive approval is submitted. Although there is a concession according to Chapter 504, Article 91 – Schedule 8: Category B – (Legal Notice 52/13) that can be applied, as the apartment is being valued in the year 2011, this concession issued recently is not being considered.*» Ma tressqitx prova li l-appartament għie regolarizzat. Għalkemm dan jista' forsi jkun regolarizzat skont ir-regolamenti, però sal-lum għadu mhux, anke għaliex dan għadu f'idejn il-konvenuta (almenu ma tressqitx prova li ntab il-bejgħ bis-subbasta mill-Bank li għandu titlu eżekuttiv).

70. Il-fatt li l-appartament, almenu fi żmien il-proċeduri, kien fil-pussess ta' Mikalauskas u kien jinkera lil terzi m'għandu l-ebda rilevanza għal dak li hu l-valur tal-fond jew id-danni li l-Bank garrab.

71. Għal din il-Qorti m'hemmx dubju li għe ppruvat li l-Bank garrab danni billi l-garanzija mogħtija lilu tiswa ħafna anqas minn dak li sellef u mill-ammont li huwa dovut lilu mill-konvenuta.

72. Biss però, din il-Qorti tqis li l-istima tal-Perit Tekniku tmur lura għas-sena 2011 u huwa magħruf li l-proprjetà tal-valur qiegħda tiżdied u għalhekk dan il-fattur ma jistax jitwarrab. B'żieda ma' dan, għaladarba l-Bank attur għandu titlu eżekuttiv fil-konfront tal-konvenuta u din l-istess konvenuta lanqas għadha tirisjedi f'dawn il-Gzejjer, huwa mistenni li l-Bank attur imexxi sabiex jeżegwixxi t-titlu tiegħu bil-mandat ta' qbid ta' ħwejjeġ immobbli u f'dan il-każ jinqabad l-appartament inkwistjoni sabiex jinbiegħ bis-subbasta.

73. Illi ma jridx jintesa li l-**Artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jgħid x'jiġri meta ssir talba inizjali għall-bejgħ ta' immobbli. Fost affarijiet oħra, il-Qorti għandha taħtar Perit biex jistma l-fond jew sit soġġett għal tali bejgħ, liema Perit għandu jingħata żmien qasir u perentorju biex ilesti l-istima. L-iskop ta' dan il-kliem huwa ovvju u dan sabiex il-Qorti jkollha stima kemm jista' jkun viċin għad-data tas-

subbasta, ordnata fl-istess digriet u li jirrifletti l-valur ġust tal-proprjetà. Ma ssirx stima biss fejn hemm sentenza li qiegħda tiġi eżegwita u fiha hemm stima tal-fond li se jinbiegħ, liema stima saret mhux aktar lura minn tna-x il xahar qabel is-sentenza (ara s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tad-19 ta' Ġunju, 2017 fl-ismijiet **Bank of Valletta plc v. Alfred Zarb et**).

74. Meta nduru għall-każ tal-lum, insibu li l-istima tal-fond mhux biss ilha snin li saret imma l-istess stima kienet tirreferi għas-sena 2011 meta nxtara l-fond. Għalhekk mingħajr ebda dubju se jkun hemm stima mill-ġdid u neċessarjament il-valur tal-proprjetà se jkun ogħla minn dak li għandna fil-proċess għalkemm ma jirriżultax li l-appartament ġie regolarizzat. B'dan għalhekk li din il-Qorti tqis li jkun ġust li l-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti (li meta qieset is-sentenza li ngħatat fil-konfront tal-konvenuta ma inkludietx ukoll l-imgħax) għandu jonqos imqar bi 15% sabiex jagħmel tajjeb għaž-żieda fil-valur tal-proprjetà. Għaldaqstant l-ammont li se jiġi likwidat ħa jitnaqqas għal €110,423.50.

75. Ngħaddu issa għall-**aggravju** li l-Ewwel Qorti ma qisietx fid-dettall l-eċċezzjonijiet tal-konvenut. Din il-Qorti tqis li l-appellant m'għandux raġun. L-Ewwel Qorti qieset kull eċċezzjoni tiegħu u tat ir-raġunijiet għala ma kinitx qiegħda tilqa' dik l-eċċezzjoni. Wara kollox, il-motivazzjoni f'sentenza ma titlobx li l-Qorti toqgħod issemmi b'reqqa kull sottomissjoni jew kull prova li tkun tressqet quddiemha, iżda jkun biżżejjed li r-

raġunament magħmul minn dik il-Qorti jwassal biex jorbtu ma' dak li jkun intalab u dak li jkun deċiż (ara ***Panta Marketing and Services Limited v. Direttur Ġenerali (Dwana)*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2021). Sentenza mhijiex milquta min-nullità, jekk minn qari tagħha jkun jidher li l-Qorti tkun għamlet stħarriġ tal-kwistjonijiet rilevanti (ara ***Simon Bezzina et v. Le Beau Champs Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2019 u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Mejju, 2024 fl-ismijiet ***Lorenza sive Lora Cascun v. Direttur tar-Registru Pubbliku***).

76. Fl-aħħar nett, l-appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti b'mod żbaljat qagħdet u ħaddnet id-duttrina Taljana għal dak li huma l-elementi tal-frodi.

77. Hekk kif din il-Qorti kellha l-opportunità li tfisser fis-sentenza tagħha tas-27 ta' April, 2023 fl-ismijiet ***Mario Grech et v. Raymond Azzopardi***, wieħed għandu joqgħod b'seba' għajnejn meta jistrieħ fuq liġi u duttrina barranija għaliex jista' jkun li dawn ma jkunux jirregolaw l-istess materja bħal-liġi Maltija. Wara kolloxx għalkemm ċertament jista' jkun b'żonnjuż li wieħed jara u jixtarr dak li jiġri f'każi simili f'pajjiżi jew entitajiet barranin, dan m'għandu qatt jieħu post dak li jkun hemm fis-seħħ fil-liġijiet tal-pajjiż (ara ***John Bundy et v. Awtorità tax-Xandir*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2002, ***Corinne Apap Bologna et v. Demoncada Limited***

et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2006 u **Mary Assunta Azzopardi et v. Anthony Camilleri nomine** deċiża fil-25 ta' Mejju, 2012). F'dan is-sens, il-Qorti tal-Appell għamlitha ċara ħafna fis-sentenza **Attilio Vassallo Cesareo et v. Anthony Cilia Pisani** deċiża fit-3 ta' Marzu, 2006, li r-relazzjonijiet ta' bejn il-partijiet għandhom jiġu regolati bid-dispożizzjonijiet legali Maltin, b'dan li kull provvediment barrani aljen għas-sistema lokali m'għandu jkollu ebda effett fid-dibattitu li għandu jsir biex tiġi determinata t-tilwima (ara wkoll **Avukat Dottor Pio M. Valletta nomine v. Joseph Busuttil et nomine** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001 u **S.m.w. Cortis Limited v. Lewis Press Limited** deċiża fil-31 ta' Jannar, 2011).

78. Miżmum dan, din il-Qorti ma tqisx li l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti wasslu għal deċiżjoni ħażina u dan billi fl-aħħar mill-aħħar irriżulta li l-appellant qarraq flimkien mal-konvenuta bil-Bank attur u dan fit-termini tal-liġi Maltija kif rajna aktar 'il fuq.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell tal-konvenut Alexander Boiciuc, u għalhekk tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li l-ammont likwidat bħala danni huwa fl-ammont ta' mija, għaxart elef, erba' mija u tlieta u għoxrin ewro u ħamsin

ċenteżmu (€110,423.50). Mill-bqija s-sentenza appellata hija kkonfermata fis-sħiħ, b'dan li s-sentenza tal-Ewwel Qorti sa fejn tolqot lill-konvenuta Kristina Ilcenkaite li ma ressqet l-ebda appell tibqa' tgħodd.

Fiċ-ċirkostanzi tqis li l-ispejjeż marbuta mal-Prim' Istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi. L-ispejjeż marbuta mal-appell, għandhom jithallsu inkwantu għal sehem ta' wieħed minn għaxra ($1/10$) mill-Bank appellat, u l-bqija mill-istess konvenut appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
jb