PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 211/2018 MS

Edward Francis De Bono, u b'digriet tad-29 ta' Settembru 2022, stante l-mewt tal-attur fil-mori tal-kawża, l-ġudizzju f'ismu ġie trasfuż f'isem Justyne Cassar Caspar bħala mandatarja tal-assenti l-aħwa Caspar De Bono u Charles Benedict De Bono

Vs.

Gordon Bartoli,
Daniela Bartoli,
HSBC (Malta) plc qua Trustee u b'digriet tas-26 ta' Marzu 2019, l-isem tal-Bank konvenut ġie jaqra HSBC Bank Malta p.l.c.

Illum, 2 ta' Mejju 2025

Kawża Numru:4

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur fil-5 ta' Marzu 2018, li bih wara li ġie premess dan li ġej:

> Illi l-attur kien sellef lil The Edward Debono Foundation is-somma ta' sitta u hamsin elf u hames mitt Liri Maltin (LM56,500) cioe ta' mija u wiehed u tletin elf ewro sitt mija u hamsa u erbghin centezmu (€131,645) sabiex z-zewg partijiet xtraw il-proprjeta konsistenti f'dar fl-arja taghha sitwata gewwa Mamo Street Zebbug (Malta) u li ghandha tlett bibien mmarkati bin-numri ghaxra (10), hdax (11) u tnax (12) flimkien mal-bejt, kantina bitha interna u l-arja sovrastanti kamra li tifforma parti mill-proprjeta adjacenti u li ggib n-numru disgha (9) gewwa l-istess triq hawn fuq imsemmija liema proprjeta u dank if jirrizulta min-nota ghall-iskrizzjoni ta' ipoteka generali, ipoteka specjali u privilegg specjali fuq nof sindiviz tal-istess fond li giet registrata fir-Registru Pubbliku u li ghandha numru progressiv 7124 tas-sena 1999 (**Dok A**- anness).
>
> Illi tali proprjeta giet akwistata mill-attur u mill-Fondazzjoni hawn fuq imsemmija kwantu ghal nofs indiviz kull wiehed peremzz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Gerard Spiteri Maempel tas-6 ta' Mejju 1999 u tali self huwa msemmi fl-istess kuntratt (**Dok B annes**s). U f'dan il-kuntratt jirrizulta li hadd ma setghax taht ebda cirkustanzi jiddisponi minn din il-proprjeta jekk mhux bil-kunsens tal-istess attur.
>
> Illi permezz ta' nota ta' riduzzjoni referenza numru 005051 giet kancellata tali nota tal-insinwa 7124/1999 permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Lulju 2011 atti Nutar Patrick Critien f'liema nota hemm imnizzel "*By a deed in my records of the twnty fifth (25th) July two thousand and eleven (2011) the creditor gave his cosnsent for the total cancellation of this Note"* **(Dok C anness**) meta dan ma kienx il-kaz ghax l-attur qua kreditur qatt ma ta l-kunsens tieghu sabiex isir tali kancellament ta' dejn stante li d-dejn ghadu dovut sal-lum u dan kif ser jigi spjegat hawn taht.
>
> Illi mir-ricerki li l-esponenti ghamel mar-Registru Pubbliku huwa sar jaf li l-konvenut Gordon Bartoli ID 323880M kif deher ghan-nom tal-attur bhala *'substitute attorney duly appointed by Daniela Bartoli daughter of the late Edward and of Joan nee Formosa born in saint Julians and residing at Dingli Malta (Identity card number 323980M) according to the original Power of Attorney dated fourteenth (14th) august ninety hundred ninety eight (1998) and attached to a deed in the records of Notary Doctor Gerad Spiteri Maempel on the eight (8th) March nineteen hundred ninety nine (1999)* u permezz ta' dan il-kuntratt huwa ta l-kunsens tieghu dejjem ghan-nom tal-attur u minghajr ma kellu tali mandat mill-attur biex jikkancella n-nota ta' Ipoteka Generali, Ipoteka specjali u l-Privilegg Specjali registrata fir-Registru Publiku kontra The Edward De Bono

Foundation numru sebat elef mija u erbgha u ghoxrin tas-sena elf disgha mija u disgha u disghin (I 7124/1999) .

Illi ghalhekk Daniela Bartoli saret libera li tassenja tali fond lil terzi kif sussegwentement ghamlet meta assenjatu lil HSBC (Malta) plc bhala trustee kif jidher mill-anness kuntratt tal-21 ta' Dicembru 2011 atti Nutar Anthony Abela **Dok D**.

Il-fatti tal-kaz kienu kif gej:

(a)l-intimata Daniela Bartoli kellha prokura generali tar-rikorrenti Edward Debono liema prokura l-istess Bartoli sostitwitha b'Stephanie Ceccato biex tkun tista tidher ghan-nom tar-rikorrenti sabiex jigi trasferita lill-intimata Bartoli nofs indiviz tal-istess fond

(a) Illi permezz ta' suppost rizoluzzjoni tal-Board of Trustees tal-Fondazzjoni The Edward Debono Foundation l-istess Bord awtorizza lil certu Stephanie Ceccato biex tidher ghall-istess Fondazzjoni sabiex tghaddi n-nofs indiviz tal-proprjeta lill-istess intimata Bartoli u dan ad insaputa tar-rikorrenti l-iehor u dan meta l-istess Fondazzjoni hija projbita mill-istatut taghha li tissellef l-flus.

(b) Illi sussegwentement l-intimata Daniela Bartoli ffabrikat skema biex hija b'mod frawdolenti takwista tali proprjeta u dana billi bi frodi ffabrikat dejn li rriteniet li l-intimati ghandhom maghha meta dan ma kienx assolutament il-kaz u permezz ta' zewg kuntratt fl-atti Nutar Patrick Critien Dr Patrick Critien tat-8 ta' Gunju 2010 u tad-29 ta' Ottubru 2010 rispettivament hija trasferit lilha nnifsiha tali proprjeta .

(c) Illi sussegwentement l-istess intimata Daniela Bartoli trasferiet lil bank HSBC Malta plc fil-kapacita tieghu ta' 'trustee" tali proprjeta skond kuntratt tal-21 ta' Dicembru 2011 atti Nutar Dr Anthony Abela .

(d) Illi r-rikorrenti hadu passi u rrevokaw tali prokura generali li kella l-intimata Daniela Bartoli u bdew proceduri sabiex jigu dikjarati nulli dawn it-tlett kuntratt u hemm proceduri pendenti sabiex dawn it-tlett kuntratt ta' trasferiment jigu dikjarati nulli u qed jinstemghu minn din il-Qorti preseduta mill-Imhallef Hayman kawza numru 508/2012 .

(e) Illi inoltre jirrizulta li l-istess Daniela Bartoli trasferiet il-mandat li kellha minghand l-attur Edward De Bono lil huha Gordon Bartoli u dan minghajr il-kunsens tal-istess Edward De Bono u dan kif jirrizulta minn kuntratt tal-hamsa u ghoxrin u ghoxrin ta' Lulju tas-sena elfejn u hdax (25.7.2012) atti Nutar Patrick Critien fejn jirrizulta li l-intimat Gordon Bartoli deher bhala 'substitute attorney' ta' ohtu l-intimata l-ohra Daniela biex sar l-kancellament tal-ipoteka

specjali u tal-privilegg specjali kontra l-mittenti,(kancellament numru 17124/1999) u dan minghajr il-kunsens tal-istess mittenti, u l-istess Gordon Bartoli ta l-kunsens tieghu ghal kancellament tal-ipoteka specjali, ipoteka legali u privelegg specjali fuq l-fond li jinsab numru ghaxra, hdax u tnax, (10,11,12) Triq Mamo Haz-Zebbug Malta inkluz l-arja fuq kamra li tinsab fnumru disgha (9) Triq Mamo, Haz-Zebbug Malta liema privilegg u ipoteka ghandhom n-numru 7124/1999 u li kienu gew registrati min-nutar Gerard Spiteri Maempel,**u dan meta r-rikorrenti Edward Francis De Bono kien u ghadu kreditur tal-istess Fondazzjoni fis-somma ta' sita u hamsin elf u hames mitt Liri Maltin (€56,500) u cioe fis-somma ta'** ta' mija u wiehed u tletin elf ewro sitt mija u hamsa u erbghin centezmu (€131,645) **meta l-mittenti Edward Francis Debono qatt ma ta l-kunsens tieghu ghal dan il-kancellament tenut kont li l-ammont kien ghadu dovut fl-intier tieghu;**

Illi skond l-istess kuntratt tas- 27 ta' lulju 2012 atti Nutar Patrick Critien jirrizulta wkoll li sussegwentement HSBC Malta plc taw il-kunsens taghhom ghal kancellament tad-drittijiet ipotekarji taghhom fuq l-istess fond (I.R. 11/2011 , IR 12/2011 u 13/2011);

Illi tali kancellament sar b'mod abuziv mill-intimati Daniela Bartoli u huha Gordon Bartoli stante li l-mittenti Edward Francis Debono qatt ma ta l-kunsens teighu ghal kancellament ta ghal tali dejn liema dejn ghadu dovut sal-lum;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza .

l-istess attur kompla billi talab lil din il-Qorti jogħġobha:

1.Tiddikjara li l-Ipoteka Generali, tal-Ipoteka Specjali u l-Privilegg Specjali li gew registrati permezz ta' Insinwa numru I sebat elef mija u erbgha u ghoxrin tas-sena elf digha mija u disgha u disghin (I 7124/1999) fuq il-fond li jikkonsisti f'dar fl-arja taghha sitwata gewwa Mamo Street Zebbug (Malta) u li ghandha tlett bibien mmarkati bin-numri ghaxra (10), hdax (11) u tnax (12) flimkien mal-bejt, kantina bitha interna u l-arja sovrastanti kamra li tifforma parti mill-proprjeta adjacenti u li ggib n-numru disgha (9) gewwa l-istess triq hawn fuq imsemmija liema proprjeta giet akwistata mir-rikorrenti atturi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Gerard Spiteri Maempel tas-6 ta' Mejju 1999 u li gew registrati fir-Registru Pubbliku bin-numru progressive I 7124/1999 u li gew kancellati permezz ta' kuntratt tat' 25 ta' Lulju 2011 atti Nutar Dr Patrick Critien gew kancellati b'dolo u/jew qerq u/jew b'kawza falza da parti tal-istess konvenuti Bartolo u dan minghajr ebda gusta kawza fil-ligi;

2.Tikkundanna ghalhekk lil konvenuti jew min minnhom sabiex jirriprestinaw u jirrikostitwixxu l-imsemmija Ipoteka Generali fuq gidhom kollu prezenti u futuri kif ukoll fuq l-Ipoteka Specjali u l-Privilegg Specjali fuq l-imsemmija proprjeta li tinsab il-fond li jikkonsisti f'dar fl-arja taghha sitwata gewwa Mamo Street Zebbug (Malta) u li ghandha tlett bibien mmarkati bin-numri ghaxra (10), hdax (11) u tnax (12) flimkien mal-bejt, kantina bitha interna u l-arja sovrastanti kamra li tifforma parti mill-proprjeta adjacenti u li ggib n-numru disgha (9) gewwa l-istess triq hawn in kwawtela tal-bilanc dovut lill-attur mil-Fondazzjoni The Edward De Bono Foundation.

3.Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att rikostituttiv tal-ipoteki u kuratur ghall-eventwali kontumaci

4.Tiffissa jum hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess att notarili

5.Tikkundanna lil konvenuti Bartoli jew min mil-konvenuti, ghad-danni subiti mill-attur.

Bl-ispejjez inkluzi kontra l-konvenuti jew min minnhom li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-Bank konvenut fl-4 ta' Ġunju 2018[1], li permezz tagħha wieġeb hekk:

<u>L-ECCEZZJONIJIET GHAT-TALBIET RIKORRENTI</u>

1. Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, ghall-finijiet ta' precizjoni u korrettezza, l-isem tal-eccipjent kif imharrek jezigi korrezzjoni stante li l-isem korrett mhuwiex "HSBC (Malta) plc" izda "HSBC Bank Malta p.l.c".

2. Illi fit-tieni lok u ukoll preliminarjament l-azzjoni kif mfassla hija legalment improponibbli u l-gudizzju ma jistghax ikun integru stante li minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni l-ohra tal-Bank eccipjenti kemm fil-proceduri prezenti kif ukoll fil-proceduri fl-ismijiet De Bono Edward Francis Et Vs Ellis Dr. Joseph Pro Et Nomine (508/2012 MH), il-Fondazzjoni Edward Debono Foundation kellha tkun parti mill-proceduri odjerni;

3. Illi fit-tielet lok u ukoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni kif mfassla hija ukoll legalment improponibbli stante li l-Ipoteka Generali u l-Privilegg Specjali li l-attur qieghed ifittex li jirrikostitwixxi permezz ta' din l-azzjoni ma jistghux jigu rikostitwiti fin-nuqqas ta' talba esplicita ghad-dikjarazzjoni tan-nullita u

[1] Fol.86.

tar-rexissjoni tal-kuntratt tal-25 ta’ Lulju 2011 fl-atti tan-Nutar Dr. Patrick Critien.

4. Illi fir-raba’ lok u ukoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni odjerna hija dekaduta a tenur tal-artikolu 1222 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li, kif ser jirrizulta mill-provi, m’hemmx bazi ghar-rexissjoni tal-att indikat mill-atturi u ghar-rikostituzzjoni tal-Ipoteka Specjali u l-Privilegg Specjali in kwistjoni stante li l-konvenut HSBC Bank Malta plc akkwista l-fondi mertu tar-rikors validament u in buona fede bhala liberi u franki wara li thallas mir rikavat tal-bejgh l-uniku kreditur ipotekarju fuq il-fond *de quo* u ghalhekk f’dan l-istadju ma jistghax ikun hemm ebda tibdil jew ebda zieda ta’ pizijiet fuq il-fond in kwistjoni.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici hija msejsa fuq l-allegata frodi tal-konvenuti l-ohra. Huwa ghalhekk nsostenibbli illi t-terz - allura s-socjeta' eccipjenti - tbati l-effetti tal-frodi ta' haddiehor anke jekk din tigi provata

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f’kull kaz il-Bank konvenut certament ma jistghax jitqies passibbli ghad-danni stante li dejjem agixxa in buona fede kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawza;

<u>Dikjarazzjoni tal-fatti</u>

1. Illi sa fejn mhux kompatibbli ma dan li gej il-konvenuti mhumiex fi qbil ma’ dak mistqarr fir-rikors guramentat tal-attur;

2. Illi kif gia indikat fil-proceduri fl-ismijiet De Bono Edward Francis Et Vs Ellis Dr. Joseph Pro Et Nomine (508/2012 MH), fis-sena 2011, HSBC Bank Malta plc, fil-vesti taghha ta’ trustee (“HSBC”), akkwistat minghand l-intimata Daniela Bartoli iz-zewg fondi mertu tal-proceduri odjerni bil-prezz miftiehem ta’ Euro 340,000. L-att ta’ trasferiment tal-istess fondi gie ppubblikat minn Nutar Anthony Abela fil-21 Dicembru 2011 wara li saru d-debiti ricerki u verifiki fuq il-proprieta’ u tal-provvenjenza tat-titolu tal-venditrici.

3. Illi kemm qabel, kif ukoll fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-imsemmi att ta’ trasferiment, l-intimat HSBC ma kien jaf bl-ebda pretenzjoni tal-attur fir-rigward tal-ezercizju da parti taltar-rappresentanti tal partijiet in virtu` tal-prokuri u awtorizazzjonijiet moghtija mill-istess attur ghar-rigward tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien datat 25 ta’ Lulju 2011;

> 4. Illi l-intimat HSBCBank Malta plc sar jaf bl-allegazzjonijiet tar-rikorrenti biss sussegentement cioe' ferm wara li kien validament akkwista il-fondi mertu tar-rikors odjern mill-intimata Daniela Bartoli bhala liberu minn kull debitu.tant hu hekk li hu dahal fil vesti ta bank kummercjali iehor li kien gja sellef lil Daniela Bartoli fuq il fond de quo.
>
> 5. Illi l-intimat HSBC idderriga n-negozjati kollha tieghu ghall-akkwist tal-fondi mertu tar-rikors in buona fede u strah, kif ragjonevolment seta' u kellu jaghmel, fuq il-validita' tal-kuntratt ta' akkwist precedenti li permezz tieghu l-istess fondi gew transferiti lill-intimata Daniela Bartoli u fuq il-validita` tar-rilaxx tal fondi mill-ipoteki gravanti fuq il-fondi.
>
> 6. Illi l-intimat HSBC bhala trustee ghalhekk igawdi titolu validu fuq il-fondi mertu tar-rikors.
>
> 7. Illi permezz ta' digriet moghti minn dina l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, fl-4 ta' Gunju 2012 wara talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni mir-rikorrenti kontra l-intimat HSBC, l-istess Qorti laqghet it-talba kif dedotta u pprojbiet lill HSBC milli tittrasferixxi l-fondi mertu tar-rikors pendenti d-determinazzjoni tal-vertenza u kkondludiet hekk: "Ghalhekk il-Qorti filwaqt li taghmilha cara li ma ssib ebda agir zbaljat minn naha tal-bank intimat, thoss li fl-interess tal-gustizzja ghanda tippermetti lir-rikorrenti jipprocedi …… " (enfazi mizjuda).
> Ghaldaqstant il-Bank konvenut jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjez kollha kontrihom

3. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut Bartoli fil-5 ta' Ġunju 2018[2], li permezz tagħha huwa eċċepixxa hekk:

> 1. Illi preliminarjament u dan minghajr pregudizzju ghal dak li ser jinghad aktar l-isfel irid jigi ppruvat li r-rikorrenti ghandu l-fakultajiet kollha mehtiega bil-ligi biex jintavola l-kawza odjerna u dan okkorrendo anke bil-hatra ta'esperti medici;
>
> 2. Illi assolutament mhuwiex minnu illi l-agir ta' Gordon Bartoli sehh minghajr il-kunsens tar-rikorrent, u dan ghaliex tali kunsens jirrizulta mill-prokura li r-rikorrent kien ta lill-intimata Daniela Bartoli ('Dok. GB1'), u li permezz taghha l-istess Daniela Bartoli ddelegat lill-eccipjent l-awtorita li kienet inghatat, stante li l-istess prokura taghtha l-fakolta' li tiddelega dik l-awtorita', kif jirrizulta mill-istess att ta' kancellament ('Dok.GB2'), u liema fakolta ir-rikorrent stess

[2] Fol.91.

kien irrikonoxxa meta accetta lil Profs Joseph M. Ganado sabiex jidher f'ismu bl-istess mod fuq il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel datat 6 ta' Mejju 1999 ('Dok.B' mar-rikors promotur);

3. Illi meta l-eccipjent deher fuq l-att relattiv ghall-kancellament tal-ipoteki u tal-privilegg, dan ghamlu in buona fede u a bazi tal-prokura moghtija lilu mill-intimata Daniela Bartoli, prokuratrici tar-rikorrent, kif fuq eccepit, u wara li kien ha konjizzjoni tal-fatt li r-rikorrent kien offra li jissalda d-debitu li kellu ma Daniela Bartoli billi *inter alia* jittrasferilha l-proprjeta gewwa Haz-Zebbug permezz ta' skrittura datata 25 ta' Novembru 2009 ('Dok.GB3'), U li l-istess Daniela Bartoli kienet irceviet dik il-proprjeta permezz ta' *datio in solutum* a saldu tal-kreditu taghha bi ftehim iehor tal-istess data, cioe' datat 25 ta' Novembru 2009 ('Dok.GB4'), liema *datio in solutum* eventwalment sehh b'zewg kuntratti entrambi in atti Nutar Patrick Critien datati 8 ta' Gunju 2010 u 29 ta' Ottubru 2010 ('Dok.GB5' u 'Dok.GB6' rispettivament);

4. Illi t-talbiet attrici kif imressqa fit-tieni talba huma insostenibbli u konfliggenti stante li bir-ripristinar ir-rikorrent qieghed jesigi li jitpogga fl-*istatus quo ante*, u ghalhekk ma jistax fl-istess hin jitlob li jinghata garanziji ulterjuri bhalma qieghed jitlob fuq gid l-intimati, meta dawn qatt ma kienu inghatawlu;

5. Illi minghajr pregjudizzju, jekk stess jirrizulta li dawn il-garanziji ma messhomx gew ikkancellati, ir-rimedju li ghandu r-rikorrent kontra min hu talvolta responsabbli huwa ir-reintegrazzjoni fid-drittijiet li kellu (u mhux li jottjeni garanziji ulterjuri), u jekk dan mhux possibbli, li jitlob id-danni talvolta subiti. Mhuwiex possibbli li jesigi t-tnejn f'daqqa;

6. Illi r-rikorrent isostni li l-fondazzjoni The Edward DeBono Foundation kienet ipprojbita milli tissellef il-flus. Illi dan mhuwiex kompletament korrett in kwantu l-att kostituttiv jikkontempla self li jsir bl-awtorizzazzjoni tar-rikorrent. Is-self in kwistjoni kien sar bil-kunsens tar-rikorrent, kif jirrizulta mill-istess att publikat fis-6 ta' Mejju 1999 min-nutar Gerard Spiteri Maempel ('Dok.B' mar-rikors promotur), u di piu', in segwitu gie diversi drabi u b'diversi modi rikonoxxut mir-rikorrent;

7. Illi jekk stess is-self ma kienx approvat mir-rikorrent, dan ifisser li s-self huwa annullabbli u konsegwentement ma jifdal ebda skop ghal garanziji bhalma huma l-ipoteki u l-privilegg li kienu inghataw, u li gew sussegwentement ikkancellati. Ghalhekk ir-rikorrent ma jistax issa jitlob li jinghata ipoteki u privilegg bhala garanzija ghal self li hu stess jikkontendi huwa abbusiv u null;

> 8. Illi t-talba ghad-danni hija insostenibbli stante li r-rikorrenti la talab dikjarazzjoni ta' responsabbilta' u l-anqas ma talab likwidazzjoni tad-danni (dejjem jekk soffrihom, stante li imkien ma gie allegat li r-rikorrent sofra xi dannu);
>
> 9. Illi huwa evidenti illi r-rikorrent, ghal ragunijiet li hu biss jaf, qieghed jittenta jregga' lura dak illi huwa xjentement kien awtorizza, meta ma tissussisti ebda raguni valida ghal dan, u minghajr ma jaghti kaz ghall-konsegwenzi li jista' jbati minhabba l-agir gravi li ghogbu jakkuza lill-eccipjent bih, b'mod ghal kollox irresponsabbli;
>
> 10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz u b'rizerva ghad-danni talvolta subiti mill-eccipjent minhabba l-allegazzjonijiet gravi u vessatorji maghmula fil-konfront tieghu.
> Bl-ispejjez.

4. Rat illi l-konvenuta Bartoli, għad li ġiet notifikata, ma ressqitx risposta ġuramentata fiż-żmien li tagħti l-liġi, u għalhekk hija kontumaċi;

5. Rat li b'sentenza mogħtija fit-30 ta' Mejju 2019[3], din il-Qorti kif diversament presjeduta ċaħdet it-talba tal-konvenuta Bartoli biex tiġġustifika l-kontumaċja tagħha;

6. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, flimkien mal-atti proċesswali kollha fl-intier tagħhom;

7. Rat is-sottomissjonijiet bil-kitba li ġew preżentati;

8. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

9. Illi din hija kawża li permezz tagħha l-attur jitlob lill-Qorti tiddikjara bħala null it-tħassir ta' jeddijiet ta' preferenza reġistrati favur tiegħu, peress li jgħid li dan sar mill-konvenuti Bartoli mingħajr il-kunsens tiegħu.

10. Il-fatti rilevanti huma dawn.

[3] Fol.173A.

11. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fis-6 ta' Mejju 1999[4], l-attur silef lil *The Edward De Bono Foundation* (minn issa 'l quddiem «il-Fondazzjoni») is-somma ta' Lm56,500, bl-iskop li jitħallas sehmha mill-prezz tal-akkwist ta' proprjetà immobbli li nkisbet bl-istess att. Dan is-self kellu jitħallas lura fi żmien ħames snin mingħajr imgħax.

12. Bl-istess att, l-attur u l-Fondazzjoni xtraw, f'ishma ndaqs bejniethom, «*the house together with its airspace situated at Zebbug, Malta, Mamo Street having three doors numbered ten, eleven and twelve (10, 11 and 12) together with its roofs, underlying basement (kantina), internal courtyard and the airspace over a room forming part of the adjacent tenement numbered nine (9) Mamo Street – with all its rights and appurtenances free and unencumbered and with vacant possession*». Din il-proprjetà minn issa 'l quddiem se ssir riferenza għaliha bħala «il-Fond».

13. Fuq dak l-att, l-attur kien rappreżentat mill-Professur Joseph Maximillian Ganado «*in his capacity as substitute attorney duly appointed by Daniela Helena Bartoli… The said Daniela Helena Bartoli was duly appointed attorney by the said Professor Edward Debono with the power to substitute and appoint in her place third parties by virtue of a General Power of Attorney enrolled in my records…*». Fil-fatt irriżulta li l-attur kien ħatar lill-konvenuta Bartoli bħala mandatarja tiegħu bi strument ta' prokura datat 14 t'Awwissu 1998[5], li sar bix-xiehda tal-Avukat Joseph Raymond Pace[6] u ta' Antoinette Muscat. Permezz ta' din il-prokura, l-attur ta s-setgħa lill-konvenuta Bartoli:

> For the better doing, performing and executing of the matters aforesaid, I hereby grant unto my said attorney full power and authority to substitute and appoint in her place and stead one or more attorney or attorneys to exercise for me as my attorney or attorneys any of or all powers hereby conferred, and to revoke any such appointment from time to time, as my said attorney shall from time to time deem fit.

[4] Fol.8.
[5] Fol.95.
[6] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-Avukat Pace, a fol.533.

14. L-attur spjega li l-konvenuta Bartoli kienet l-assistenta tiegħu, u huwa kellu fiduċja għamja fiha[7]. L-Avukat Pace, li kien xhud tal-firma tal-attur fuq il-prokura mogħtija lill-konvenuta Bartolo, xehed li din il-prokura saret biss bl-iskop li l-konvenuta Bartolo tirrappreżenta lill-attur meta jkun imsiefer, u mhux sabiex hija tkun tista' tbiegħ proprjetà tiegħu[8].

15. B'garanzija tas-self mogħti mill-attur lill-Fondazzjoni, ġew reġistrati ipoteka ġenerali, ipoteka speċjali u privileġġ speċjali favur l-attur u fil-konfront tal-Fondazzjoni fl-ammont ta' Lm56,500, permezz tan-nota ta' iskrizzjoni bin-numru 7124/1999[9]. L-ipoteka speċjali u l-privileġġ speċjali kienu, naturalment, jgħabbu n-nofs indiviż tal-Fond miksub mill-Fondazzjoni. Din l-iskrizzjoni ipotekarja ġiet kanċellata bin-nota ta' riferenza bin-numru 5051/2011[10]. Ma rriżultax li meta sar dan il-kanċellament, l-attur tħallas dak dovut lilu mill-Fondazzjoni.

16. Jirriżulta li l-kunsens għal dan il-kanċellament ingħata mill-konvenut Bartoli fuq att riċevut min-Nutar Patrick Critien fil-25 ta' Lulju 2011[11]. Il-konvenut Bartoli deher fuq dan l-att f'isem l-attur, kif maħtur bħala «*substitute attorney*»[12] mill-konvenuta Bartoli bis-saħħa tal-prokura mogħtija lilha mill-attur. L-attur xehed li huwa qatt ma ta l-kunsens tiegħu biex isir dan il-kanċellament, u lanqas ma ta l-kunsens tiegħu biex il-konvenuta Bartoli taħtar lill-konvenut Bartoli minflokha[13]. Huwa xehed ukoll li kien Malta bejn is-27 ta' Lulju 2012 u l-20 t'Awwissu 2012 u għalhekk seta' deher hu fuq l-atti in kwistjoni – għalkemm dan jidher li huwa żball tal-attur peress li l-atti saru żmien qabel dan il-perijodu.

17. Mill-provi rriżulta wkoll li kienet saret skrittura li tidher li hija bejn l-attur u l-konvenuta Bartoli fil-25 ta' Novembru 2009[14], li permezz tagħha b'riferenza għal tliet fatturi li kellhom import totali ta' €330,331, ġie miftiehem li dawn il-fatturi

---

[7] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.175.
[8] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-Avukat Pace, a fol.533.
[9] Fol.7.
[10] Fol.18.
[11] Fol.98.
[12] Fol.666.
[13] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.175.
[14] Fol.99.

«*shall be settled by Datio in Solutio as per my signed note of today's date, written in my own name and as Settlor for The Edward de Bono Foundation in Malta*». Ir-riferenza hawnhekk tidher li hija għal skrittura oħra li tidher iffirmata mill-attur bl-istess data, li tirreferi wkoll għal *datio in solutio* favur il-konvenuta Bartoli permezz tal-attiv u l-passiv tal-Fondazzjoni, b'mod speċifiku l-Fond u d-dejn dovut lilu mill-istess Fondazzjoni. L-attur xehed li huwa qed jikkontesta l-firem tiegħu fuq dawn l-iskritturi permezz tal-kawża bin-numru 508/2012, li għadha pendenti quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta[15]. Huwa wkoll jiċħad li kien hemm ammonti dovuti lill-konvenuta Bartoli.

18. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Patrick Critien fit-8 ta' Ġunju 2010[16], dehret Stephanie Ceccato f'isem l-attur (dejjem nominata mill-konvenuta Bartoli bħala *substitute attorney*)[17] li trasferiet b'titolu ta' *datio in solutio* in-nofs indiviż tal-attur mill-Fond favur il-konvenuta Bartoli. Fuq il-kuntratt ingħad li dan it-trasferiment kien qed isir għall-konsiderazzjoni ta' €131,609. Imbagħad b'kuntratt ieħor magħmul fid-29 t'Ottubru 2010 fl-atti tal-istess Nutar Critien[18], il-Fondazzjoni ittrasferiet bl-istess titolu ta' *datio in solutio* lill-konvenuta Bartoli in-nofs indiviż tagħha mill-Fond, għall-konsiderazzjoni ta' €131,609. Jingħad li meta saru dawn it-trasferimenti l-attur kien għad għandu ħwejġu fil-Fond[19].

19. Fir-riżoluzzjoni li permezz tagħha l-Fondazzjoni awtorizzat lil Stephanie Ceccato tidher f'isimha biex tittrasferixxi l-Fond lill-konvenuta Bartoli[20], hemm riferenza għal affidavit iffirmat mill-attur fil-25 ta' Novembru 2009 li skont l-istess riżoluzzjoni, jesprimi r-rieda tiegħu bħala *settlor* tal-Fondazzjoni għall-iskopijiet ta' dik ir-riżoluzzjoni. L-attur jilmenta li l-affidavit tiegħu ma jgħid xejn minn dan.

20. Irriżulta wkoll li Stephanie Ceccato kienet impjegata tal-kumpanija Minding International Limited, li tagħha kienet direttur il-konvenuta Bartoli[21].

---

[15] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.177.
[16] Fol.101.
[17] Fol.192.
[18] Fol.104.
[19] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-Avukat Pace, a fol.534.
[20] Fol.186.
[21] Ara x-xiehda mogħtija mill-konvenuta Bartoli fl-atti tal-kawża bin-numru 132/2013 quddiem il-Qorti tal-Maġistrati, u eżebita f'dawn l-atti minn fol.591-623.

21. Il-Fond imbagħad inbiegħ mill-konvenuta Bartoli lill-Bank konvenut b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Anthony Abela fil-21 ta' Diċembru 2011[22].

22. L-attur xehed li dan kollu sar ad insaputa tiegħu, fi żminijiet meta huwa kien imsiefer[23]. Fil-15 t'Ottubru 2011, huwa ntebaħ b'dak li kien sar u rrevoka l-prokura li kien ta lil Bartoli. Fil-kontro-eżami tiegħu, l-attur wieġeb li ma jiftakarx jew li jista' jkun għal bosta mid-domandi li sarulu, aktarx frott tal-età venera tiegħu fiż-żmien li nbdiet din il-kawża[24].

23. Fil-fatt l-attur flimkien mal-Fondazzjoni kien ressaq kawża oħra kontra l-konvenuta Bartoli u l-Bank konvenut fil-21 ta' Mejju 2012[25], li permezz tagħha qed jitolbu ir-rexxissjoni tal-kuntratti magħmula fit-8 ta' Ġunju 2010, fid-29 t'Ottubru 2010 u fil-21 ta' Diċembru 2011 għaliex saru mill-konvenuta Bartoli b'*mala fides*.

24. B'ittra uffiċċjali preżentata fl-4 t'Ottubru 2018[26], il-konvenuta Bartoli sejħet lill-attur għall-ħlas tas-somma ta' €946,847 «*liema somma hija dovuta minnek lill-mittenti kif anke stess rikonoxxut minnek fil-ftehim li sar bejnek u l-mittenti … datat ħamsa u għoxrin … ta' Novembru tas-sena elfejn u disgħa …, u dana b'riserva għall-ammonti l-oħra dovuti lill-mittenti minnek hekk kif indikati fl-invoice bin-numru 2.I/CFN/2009 datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Ottubru elfejn u disgħa (2009) għal ammont ta' mija u għoxrin elf ewro (€120,000), l-invoice bin-numru 11.II/CFN/2009 datata tletin (30) ta' Ottubru elfejn u disgħa (2009) għall-ammont ta' mija u ħamsa u disgħin elf u tlett mija u wieħed u tletin ewro (€195,331), u l-invoice bin-numru 11.I/CFN/2009 datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Ottubru elfejn u disgħa (2009) għall-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000) u bilanċ ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000)*». Il-fatturi msemmija fl-istess ittra jidhru relatati ma' pretensjonijiet tal-konvenuta Bartoli għal kumpens għal fastidji li hi tgħid li ġarrbet mingħand l-attur, kif ukoll imgħaxijiet fuq dak il-kumpens, u kif

[22] Fol.19.
[23] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, minn fol.174-175.
[24] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-attur, minn fol.469-472.
[25] Fol.949.
[26] Fol.880.

ukoll kumpens għal *leave* li qatt ma ħadet u kumpens għal ħsarat oħra li l-konvenuta Bartoli tgħid li soffriet. Dawn il-fatturi[27] jidhru li huma iffirmati mill-attur. L-attur wieġeb b'ittra uffiċċjali oħra tal-24 t'Ottubru 2018 billi sostna li l-pretensjonijiet tal-konvenuta Bartoli huma biss il-frott tal-immaġinazzjoni tagħha[28].

Ikkunsidrat:

25. Illi t-talba imressqa mill-attur f'din il-kawża hija, b'mod prinċipali, għal dikjarazzjonijiet li l-ipoteki u l-privileġġ speċjali iskritti favurih bin-nota t'iskrizzjoni bin-numru 7124/1999 ġiet kanċellata b'qerq jew b'*dolo* jew b'kawża falza mill-konvenuti Bartoli. L-attur għalhekk irid li l-istess jeddijiet ta' preferenza jiġu kostitwiti mill-ġdid.

26. Mill-premessi magħmula fir-rikors ġuramentat li bih ġiet promossa din il-kawża, il-kawżali tat-talbiet tal-attur huma imfissra hekk:

> ...l-istess Daniela Bartoli trasferiet il-mandat li kellha minghand l-attur Edward De Bono lil huha Gordon Bartoli u dan minghajr il-kunsens tal-istess Edward De Bono ... **u dan meta r-rikorrenti Edward Francis De Bono kien u ghadu kreditur tal-istess Fondazzjoni fis-somma ta' sita u hamsin elf u hames mitt Liri Maltin (€56,500) u cioe fis-somma ta'** ta' mija u wiehed u tletin elf ewro sitt mija u hamsa u erbghin centezmu (€131,645) **meta l-mittenti Edward Francis Debono qatt ma ta l-kunsens tieghu ghal dan il-kancellament tenut kont li l-ammont kien ghadu dovut fl-intier tieghu;**
>
> ...
>
> Illi tali kancellament sar b'mod abuziv mill-intimati Daniela Bartoli u huha Gordon Bartoli stante li l-mittenti Edward Francis Debono qatt ma ta l-kunsens tieghu ghal kancellament ta ghal tali dejn liema dejn ghadu dovut sal-lum;

27. Għalhekk il-kawżali li fuqhom huma ppernjati t-talbiet tal-attur huma li (i) huwa qatt ma ta l-kunsens tiegħu għall-kanċellament tal-imsemmija drittijiet ta'

[27] Fol.882-888.
[28] Fol.889.

preferenza u (ii) id-dejn li dwarhom kienu ingħataw dawk il-jeddijiet ta' preferenza għadu ma tħallasx.

28. Dan qed jingħad sabiex il-meritu ta' din il-kawża jiġi distint mill-meritu tal-kawża bin-numru 508/2012 DC, li għadha pendenti. F'dik il-kawża, l-attur u l-Fondazzjoni qed isostnu li t-trasferiment tal-Fond favur il-konvenuta Bartolo b'titolu ta' *datio in solutio* sar b'qerq billi l-konvenuta Bartoli ma kellha tieħu xejn mingħandhom, u li għalhekk dawk il-kuntratti, u l-kuntratt konsegwenzjali li bih il-Fond ġie trasferit mill-konvenuta Bartoli lill-Bank konvenut, huma lkoll nulli u bla effett. Huwa f'dik il-kawża li din il-Qorti, kif diversament presjeduta, tinsab imsejħa biex tiddeċiedi dwar l-eżistenza tal-kreditu li l-konvenuta Bartoli tgħid li tħallset tiegħu. Fil-kawża odjerna, dak li jrid jiġi deċiż jirrigwarda biss il-validità tal-kanċellament tal-iskrizzjoni ipotekarja fit-termini tal-kawżali li diġà ssemmew aktar qabel.

29. Qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra l-meritu tat-talbiet tal-attur, huwa opportun illi tqis uħud mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Ikkunsidrat:

30. Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-Bank konvenut tinsab sorvolata b'dikriet mogħti minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fis-26 ta' Marzu 2019.

31. Illi t-tieni eċċezzjoni tal-Bank konvenut tirrigwarda l-integrità tal-ġudizzju li skont l-eċċipjenti huwa karenti għaliex il-Fondazzjoni mhux parti minn dawn il-proċeduri. Din l-eċċezzjoni ma tidhirx li ġiet indirizzata mill-attur, lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu.

32. Effettivament għalkemm il-pretensjonijiet tal-attur huma diretti kontra l-konvenuti attwali, huwa fatt li l-iskrizzjoni ipotekarja li l-attur irid li tiġi rikostitwita hija fil-konfront tal-Fondazzjoni konvenuta. Wara kollox, il-jeddijiet ta' preferenza kanċellati, jekk jiġu rikostitwiti, se jikkostitwixxu piż fuq il-patrimonju tal-Fondazzjoni, u l-fatt li l-Fond ġie trasferit lil terzi ma jbiddel xejn minn dan. Jekk it-talbiet tal-attur jintlaqgħu, se tkun rikostitwita l-ipoteka ġenerali li tgħabbi

l-ġid preżenti u futur tal-Fondazzjoni, u għalhekk il-preżenza fil-ġudizzju tad-debitur tal-iskrizzjoni ipotekarja in meritu hija tassew neċessarja.

33. Dan hu biżżejjed biex jagħti lil dik il-Fondazzjoni l-leġittimazzjoni passiva neċessarja sabiex tkun parti f'din il-kawża.

34. Ġie diversi drabi deċiż li fejn il-Qorti ssib li l-ġudizzju mhux integru, hija tista' anki *ex officio* tordna s-sejħa fil-kawża ta' dawk il-persuni li jirriżulta li għandhom ikunu partijiet fl-istess ġudizzju. Kemm hu hekk, ġie testwalment miżmum li:

> …tista' hekk tordnah ukoll *ex officio* din il-Qorti bis-setgħa li jagħtiha l-Artikolu 961 tal-Kapitolu 12, in kwantu kif deċiż drabi oħra, meta l-Qorti tirrikonoxxi n-neċessità tas-sejħa fil-kawża, d-diskrezzjoni tagħha ssir dover ("**Anthony Grech noe –vs- Kaptan Patrick Vella**", Qorti tal-Kummerċ, 22 ta' April 1974; "**Maria Pace et –vs- Avukat Dottor Giovanni Sammut et**", Appell Ċivili, 3 ta' Ġunju 1963). Dan dejjem għall-iskop affermat "*di integrare il procedimento coll' aggiunta dell' individuo che si riconosce avere interesse nello stesso*" ("**Carmelo Zebra Scicluna –vs- Antonio Zebra Scicluna**", Qorti tal-Kummerċ, 21 ta' Jannar 1919).[29]

35. Iżda qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tara hemmx din il-ħtieġa fil-każ odjern, tqis opportun li tkompli l-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-każ.

Ikkunsidrat:

36. Illi l-Bank konvenut eċċepixxa wkoll il-preskrizzjoni taħt l-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili.

37. Dik id-dispożizzjoni tgħid hekk:

> 1222. (1) Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, għemil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn.
> (2) Dan igħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza.

[29] ***Vincent Agius pro et noe vs Mario Borg et*** (Prim'Awla, 28/3/2003).

38. F'kull każ fejn tingħata l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, l-ewwel kompitu tal-Qorti huwa li tara jekk il-preskrizzjoni eċċepita tgħoddx għall-azzjoni mressqa mill-attur. Eżerċizzju li prinċipalment jiddependi mit-termini tal-azzjoni li l-attur ikun għażel li jesperixxi. Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, l-attur irid jannulla kanċellament ta' ipoteka għaliex jgħid li dan sar mingħajr il-kunsens tiegħu.

39. Hemm differenza bejn att null għaliex sar mingħajr kunsens u att annullabbli għaliex sar bis-saħħa ta' kunsens vizzjat. Huwa għal dawn tal-aħħar li tapplika l-preskrizzjoni eċċepita mill-Bank konvenut.

40. Essenzjalment l-attur qed jgħid li l-konvenuta Bartoli, bħala mandatarja tiegħu, eċċediet il-limiti tal-mandat u jrid it-tħassir ta' dak li sar in eċċess ta' dak il-limitu. Kif spjegat il-Qorti tal-Kummerċ fid-deċiżjoni ***Avv. Dr. Enrico C. Vassallo ne. vs. Giuseppe Ebejer et*** (17 ta' Marzu 1936)[30] il-mandant mhux obbligat b'dak li l-mandatarju jagħmel lil'hinn mis-setgħat mogħtija lilu. Tkompli hekk l-istess deċiżjoni:

> Anzi peress illi n-nullità hija assoluta, u l-att huwa totalment ineżistenti, il-mandant jista' jiddiskonoxxi dak l-att u lanqas jaġixxi bl-azzjoni tan-nullità, ammenokkè, bħal dan il-każ, ma jkollux interess illi l-mandatarju jkun kundannat għall-effetti tan-nullità; u f'dak il-każ l-azzjoni tan-nullità hija diretta mhux biex il-Qorti tiddikjara illi dak il-bejgħ jiġi annullat, imma biex tiddikjara, ossija tikkonstata, illi dak l-att huwa totalment ineżistenti u null di fronti għall-mandant "ab initio", u qatt ma eżista.[31]

41. Dan għalhekk ifisser li l-attur mhux qed jipprova jirrexxindi l-kanċellament li sar, imma jrid dikjarazzjoni mill-Qorti li dak il-kanċellament ma jeżistix u qatt ma eżista għaliex sar mingħajr il-kunsens tiegħu. Kif sewwa wkoll ġie spjegat fid-deċiżjoni ***Giuseppe Scicluna ed vs. Vincenzo Chircop ed altri*** (Appell Superjuri, 14 ta' Mejju 1923)[32]:

---

[30] Kollezz. Vol.XXIX.iii.245. Kienet ikkonfermata fit-tieni istanza bl-adozzjoni tal-mottivi.
[31] Fl-istess sens ara ***Avukat Dottor Carmelo Galea noe vs. Salvatore magħruf ukoll bħala Sam Portelli et*** (Appell Superjuri, 11 t'April 2006).
[32] Kollezz. Vol.XXV.i.511.

> Ne siegue che il mandante non ha bisogno di domandare la nullità di ciò che il suo mandatario ha fatto oltre i limiti dei poteri conferitigli, poichè non si domanda la nullità di ciò che non esiste. Ne siegue ancora che la prescrizione di cui all'articolo 932[33] di detta Ordinanza non è applicabile ai casi in cui il contratto sia inesistente, ma ai casi in cui il contratto fosse nullo, poichè le azioni di nullità o di rescissione sono annoverate nell'articolo 851 di detta legge fra i diversi modi coi quali si estinguono le obbligazioni ed è evidente che non si possa estinguere ciò che non esiste

42. Għalhekk il-preskrizzjoni eċċepita ma tgħoddx għall-azzjoni tal-attur[34], u se tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat:

43. Illi dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Bartoli, li tirrigwarda l-kapaċità tal-attur, jingħad li ma tressqux provi li l-attur ma kellux il-kapaċità neċessarja fil-mument tal-proponiment tal-kawża. Prova li naturalment kienet tmiss lill-konvenut Bartoli, la darba l-kapaċità hija preżunta.

44. Għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll se tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat:

45. Illi huwa opportun f'dan l-istadju li jiġi eżaminat il-meritu.

46. Kif diġà ntqal, il-kawżali miġjuba 'l quddiem mill-attur huma tnejn: (i) li l-kanċellament tal-iskrizzjoni ipotekarja saret mingħajr il-kunsens tiegħu, u (ii) li d-dejn dovut lilu mill-Fondazzjoni baqa' ma tħallasx.

47. Dwar il-fatt li l-ipoteki u l-privileġġ tħassru meta d-dejn li magħhom kienu marbuta kien għadu ma tħallasx, il-Qorti tosserva li huwa ġuridikament possibbli li dan isir. Huwa magħruf li l-ipoteki u l-privileġġi, bħala jeddijiet aċċessorji, ma jistgħux jeżistu mingħajr il-prinċipal tagħhom, li huwa l-kreditu. Però l-kreditu

---

[33] Illum l-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili.
[34] Ara wkoll ***Anthony Camilleri vs. Victor Camilleri*** (Qorti t'Għawdex, 24 ta' Novembru 2009).

jista' jeżisti anki mingħajr l-ipoteki u l-privileġġi li huma aċċessorji tiegħu. Għalhekk il-fatt li l-kreditu tal-attur ma kienx imħallas ma jfissirx li l-ipoteki u l-privileġġi marbuta miegħu ma setgħux jiġu kanċellati.

48. Il-fatt li dak il-kreditu kien għadu ma tħallasx jista' jinċidi fuq il-kwistjoni fattwali dwar jekk it-tħassir mill-mandatarju sarx skont ir-rieda tal-mandant. Però dik il-kwistjoni, kif sejrin naraw, ma tistax tiġi determinata f'din il-kawża bit-talbiet kif ġew dedotti fiha.

49. L-artikolu 1864 tal-Kodiċi Ċivili jgħid li: «*Il-mandatarju ma jista' jagħmel xejn li joħroġ mil-limiti tal-mandat*». Diġà rajna li jekk il-mandatarju jmur lil'hinn mil-limiti tal-mandat, dak li jkun għamel jitqies ineżistenti u ma jorbotx lill-mandant, sakemm ma jiġix minnu ratifikat (ara per eżempju ***John La Rosa noe vs. Carmelo Galea***, Appell Superjuri, 30 ta' Mejju 1958)[35].

50. Mill-provi rriżulta illi permezz tal-prokura ffirmata fl-14 t'Awwissu 1998, l-attur kien ta lill-konvenuta Bartoli, fost setgħat oħrajn, is-setgħa:

> To constitute any lien or hypothecation of my property present and future in order to safeguard each and every act which my said attorney may do in virtue of these present, as well as to give in my name and on my behalf her consent for the cancellation or reduction of hypothecary inscriptions and to subrogate other persons in same as the case may be.

51. Kif diġà rajna, l-attur ta lill-konvenuta Bartoli wkoll is-setgħa li taħtar lil ħaddieħor minflokha.

52. Fid-dawl tal-kitba ċara tal-prokura, il-Qorti ma tista' qatt tasal għall-konklużjoni li l-kanċellament tal-iskrizzjoni ipotekarja huwa att li sar barra mil-limiti tal-mandat. Is-setgħat mogħtija lill-konvenuta Bartoli sabiex hija tħassar iskrizzjonijiet ipotekarji f'isem l-attur u kif ukoll sabiex taħtar lil xi ħadd minflokha biex jagħmel l-istess atti hija espressament mogħtija fl-istrument tal-prokura.

---

[35] Kollezz. Vol.XLII.i.344.

53. La darba l-mandat ingħata permezz ta' prokura, u ċjoè bil-kitba, il-prova tal-estensjoni tal-mandat hija faċli għaliex tirriżulta minn dik il-kitba. Il-konsegwenza ta' dan hija ċara, kif jispjega ***Pothier***: «*Osservisi che, acciocchè il mandatario obbligi il mandante verso colui col quale contratta, basta che il contratto ch'egli ha fatto con lui apparisca compreso nella procura che gli ha mostrata, sebbene questo mandatario, per ragioni ignote a colui col quale ha contrattato, abbia nel contrattare ecceduti i limiti del suo potere…*»[36].

54. Dan hu hekk għaliex id-dritt mogħti mil-liġi lill-mandant li ma jkunx vinkolat b'dak li l-mandatarju jagħmel barra mil-limiti tal-mandat huwa dritt li jolqot fil-laħam il-ħaj lit-terzi li magħhom ikun innegozja l-mandatarju. Huwa fil-fatt aċċettat fid-dritt li dawk it-terzi wkoll għandhom ċerti obbligazzjonijiet u dmirijiet meta jkunu qiegħdin jinnegozjaw ma' rappreżentant. Dmir ewlieni tagħhom huwa li jwettqu ċerti aċċertamenti dwar is-setgħat tal-mandatarju (ara f'dan is-sens ***Negte. Emmanuele Pace Balzan vs. Negte. William Leonard***, Appell Kummerċjali, 28 ta' Marzu 1884)[37]. Huwa miżmum li dawk l-aċċertamenti jistgħu ikunu inqas rigorużi fejn ir-rappreżentanza tal-mandatarju tkun naxxenti mir-rieda tal-mandant stess. Fir-rigward huwa rilevanti ħafna l-kumment li ġej:

> Assai meno rigido ed assoluto è, invece, tale obbligo allorchè la rappresentanza derivi dalla semplice volontà del rappresentato, siccome quella che lascia un campo senza confronto più vasto alla buona fede dei terzi contraenti. A questo riguardo noi non abbiamo che a richiamar l'idea, già innanzi accolta e sostenuta, per la quale il conferimento della facoltà di rappresentare altro in sostanza non costituisce di fronte ai terzi, senonchè una vera e propria dichiarazione unilaterale di volontà, onde il rappresentato promette e si obbliga di aver per suoi gli atti o contratti che dal rappresentante potranno esser conclusi. Imperocchè, se nella comune dottrina concordemente è ammesso e riconosciuto il principio per cui il rappresentante è a reputarsi aver agito nei limiti delle sue facoltà ogniqualvolta l'atto o contratto rientri nell'apparente contenuto di esse, noi potremo forse con maggiore esattezza formularlo nel senso che in realtà ciò avvenga ogniqualvolta l'atto o contratto rientri nel contenuto di quella dichiarazione, quale esteriormente risulta di fronte ai terzi di buona fede, a

[36] Trattato del Contratto di Mandato, §89.
[37] Kollezz. Vol.X.434.

seconda del modo ond'essi hanno diritto di intenderla e interpretarla.[38]

55. Għalhekk fejn ir-rieda tal-mandant dwar l-estensjoni tal-mandat mogħti minnu jirriżultaw minn kitba, it-terz ma jitqiesx fil-ħtija jekk jistrieħ fuq dik il-kitba, u l-mandatarju ma jistax jitqies li aġixxa barra mil-limiti tal-mandat fil-konfront ta' dak it-terz, irrispettivament minn kull patt ieħor bejn il-mandant u l-mandatarju li dwaru t-terz ma jaf xejn. Hekk kien ukoll fisser ruħu ***Troplong***: «*Quantunque pocanzi abbiamo detto che il mandante non è tenuto verso i terzi se non in quanto il mandatario ha agito a norma dei suoi poteri, conviene intanto mitigare questa regola con una eccezione: e questa eccezione ha luogo allorchè l'abuso del mandato in vece di derivare dalla procura, è, per contrario, coverto dalla stessa procura, la cui esibizione ha indotto i terzi in errore. Mi spiego. Io fo procura a Pietro di prendere a mutuo 300 fr.: e Pietro riceve da Primo questa somma. Ma invece di fermarsi là, ei si vale del mandato per contrarre in mio nome un secondo ed un terzo mutuo con Secondo e con Terzo. Benchè Pietro avesse abusato della mia procura, benchè i due ultimi prestiti fossero contrari alle mie struzioni e per conseguenza illegittimi, io non ne sono meno obbligato personalmente verso Secondo e verso Terzo, se costoro sieno stati in buona fede. Pietro aveva un apparente potere, ed i terzi hanno avuto giusta ragione di prestarvi fede*»[39].

56. F'dan is-sens ukoll hija l-ġurisprudenza tagħna (ara, per eżempju, ***Bank of Valletta plc vs. Dottor Raymond Zammit et noe et***, Prim'Awla, 20 ta' Marzu 2002; ***Carmel sive Charles Vella et vs. Maria Dolores Vella***, Prim'Awla, 14 t'Ottubru 2014; ***Salvatore Cassar vs. Carmela vedova Cutajar,*** Appell Superjuri, 11 ta' Marzu 1935[40]).

57. Il-fatt li l-att kontestat huwa kanċellament ta' iskrizzjoni ipotekarja, li huwa att essenzjalment unilaterali, ma jbiddel xejn minn dak ikkunsidrat. Il-kanċellament in kwistjoni ma jistax jitqies b'mod iżolat billi kien parti minn kontrattazzjoni akbar li kienet tinvolvi terzi. Wara kollox, il-kanċellament in kwistjoni wassal biex

---

[38] ***Tartufari***, Della Rappresentanza nella conclusione dei Contratti (Torino, 1892), §322.
[39] Del Mandato, della Fidejussione e delle Transazioni (Napoli, 1846), §604.
[40] Kollezz. Vol.XXIX.i.127.

il-Fond jiġi trasferit lit-terz (i.e. l-Bank konvenut) mingħajr passiv, u għalhekk dak l-att ukoll jaffettwa drittijiet ta' terzi, li mill-provi jirriżultaw li qagħdu fuq il-kontenut tal-prokura in kwistjoni qabel akkwistaw il-Fond.

58. Għalhekk it-talbiet tal-attur ma jistgħux jintlaqgħu, la darba dak magħmul mill-konvenuti Bartoli kien, fil-konfront tal-Bank konvenut, ċertament fil-limiti tas-setgħat mogħtija permezz tal-mandat, u konsegwentement il-kanċellament tal-iskrizzjoni ipotekarja torbot lill-attur.

59. Dan, naturalment, ma jfissirx li l-attur (jew aħjar l-eredi tiegħu illum) m'għandux rimedji oħrajn kontra l-konvenuta Bartoli jekk din tassew aġixxiet b'abbuż tal-prokura. Dik hija kwistjoni interna bejn il-mandant u l-mandatarja, li fiċ-ċirkostanzi tal-każ ma tistax tinċidi fuq il-jeddijiet ta' terzi. Kwistjoni li qed titħalla impreġudikata b'din id-deċiżjoni. Dawk ir-rimedji però ma jinkludux dikjarazzjoni ta' nullità fil-konfront tal-iskrizzjoni ipotekarja kanċellata.

60. Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Bank konvenut, billi din ġiet sorvolata bid-dikriet tas-26 ta' Marzu 2019;

ii) tiċħad ir-raba' eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni taħt l-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili tal-Bank konvenut;

iii) tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Bartoli;

iv) tilqa' t-tieni u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Bank konvenut, kif ukoll it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Bartoli;

v) tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi;

vi) tikkundanna lill-atturi jħallsu erba' kwinti ($^4/_5$) mill-ispejjeż tal-kawża, filwaqt li r-rimanenti kwint ($^1/_5$) jitħallas solidalment mill-Bank konvenut u mill-konvenut Bartoli.

Il-Qorti tħalli mpreġudikat *si et quatenus* kull rimedju ieħor li l-atturi jista' jkollhom kontra l-konvenuti jew min minnhom, kemm jekk diġà eżerċitat u kemm jekk m'huwiex.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur