MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

JOSETTE DEMICOLI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 88/2012

Is-socjeta' "J.T.E. Limited" (C 15382)

Vs

i.Ivan Attard

ii.Noemi Attard

iii. Jason Attard u

iv. Frances Attard

Il-Qorti,

Rat ir-rikors mahluf tas-socjeta' attrici li jaqra hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010), is-socjeta' J.T.E. Ltd ikkoncediet b'titolu ta' kera l-fond 'Conway House', Triq ir-Rabat, Xlendi lill-konvenuti Ivan Attard (ID 293778(M)) u Noemi Attard (ID 380579(M)) u dan ghall-finijiet kummercjali u specifikatament ghall-avvjament tan-negozju ta' preparazzjoni u bejgh ta' fast food.

2. Illi dina l-kirja nghatat ghall-perjodu mit-tletin (30) ta' Settembru elfejn u ghaxra (2010) sad-disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru elfejn u tmintax (2018) bil-kera ta' wiehed u hamsin euro sitta u ghoxrin centezmu (€51.26) eskluz il-VAT kuljum fl-ewwel sentejn tal-kirja, liema rata ta' kera sussegwentement kellha tizdied fis-snin successivi skont il-kuntratt imsemmi hawn fuq.

3. Illi minkejja illi fil-bidu tal-perjodu tal-kera, il-konvenuti Ivan u Noemi Attard kienu qed jeffettwaw b'mod regolari l-pagamenti tal-kera dovuta ghall-fond hawn fuq deskritt, il-konvenuti sussegwentement ma baqghux regolari fil-hlas tal-kera tal-fond imsemmi.

4. Illi f'Novembru elfejn u hdax (2011), il-konvenut Ivan Attard informa lill-esponenti nomine illi huwa kien ser jittermina l-ftehim ta' kirja de quo b'effett mit-tletin (30) ta' Marzu tas-sena kurrenti u dana gie sussegwentement ikkonfermat permezz ta' ittra datata hmistax (15) ta' Dicembru elfejn u hdax (2011) mil-legali tieghu. Illi s-socjeta' attrici nghatat x'tifhem illi dina t-terminazzjoni qeghdha ssir ukoll

ghan-nom tal-konvenuta l-ohra Noemi Attard illi maghha s-socjeta' attrici ma kellha l-ebda kuntatt.

5. Illi minkejja illi l-konvenuti ma kienux taw avviz ta' sitt (6) xhur kif mitlub mill-klawsola ghaxra (10) ta' l-iskrittura surriferita, is-socjeta' attrici accettat illi tittermina l-kirja inkwistjoni fit-tletin (30) ta' Marzu tas-sena kurrenti u ppruvat izzomm laqghat mal-konvenut Ivan Attard u l-legali tieghu sabiex isir qbil dwar ir-ripreza tal-fond in kwistjoni. Madankollu, il-konvenut Ivan Attard u l-legali tieghu qatt ma attendew il-laqghat iffissati taht pretest jew iehor.

6. Illi l-konvenuti naqsu illi jirrilaxxjaw il-pussess tal-fond imsemmi fit-tletin (30) ta' Marzu tas-sena kurrenti u sussegwentement, il-legali tal-konvenuti Ivan u Noemi Attard talbu hmistax ohra sabiex il-konvenuti jirrangaw id-differenzi ta' bejniethom u jippruvaw ibieghu l-affarijiet illi kellhom fil-fond in kwistjoni. Inoltre', il-legali tal-konvenut Ivan Attard ukoll infurmat lill-avukat sottoskritt illi l-konvenuti kellhom intenzjoni illi jbieghu l-fond konjugali li kien jikkonsisti f'appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) f''Tambourline Court', Triq Guze Bonnici, kantuniera ma' Triq il-Knisja, Nadur (aktar 'il quddiem imsejjah "il-fond imsemmi") sabiex jissaldaw lil bosta kredituri illi kellhom.

7. Illi intant is-socjeta' attrici pprezentat mandat ta' sekwestru kawtelatorju fl-ammont ta' hmistax-il elf mija u tmienja u sittin euro sbatax-il centezmu (€15,168.17) fit-23 ta' Marzu 2012 sabiex tikkawtela l-kera dovuta, l-effetti ta' liema mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 42/2012 (JD) gew prorogati mill-konvenuti Ivan u Noemi Attard sa l-ahhar ta' Mejju tas-sena kurrenti bl-intiza illi intant l-imsemmija konvenuti Ivan u Noemi Attard jirrisolvu l-problemi ta' bejniethom, jirrilaxxaw il-pussess tal-fond mikri lilhom u jissaldaw l-ammont dovut minnhom.

8. Illi madankollu ma sehh xejn minn dan u ghaldaqstant fil-31 ta' Mejju tas-sena kurrenti, is-socjeta' attrici pprezentat rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 2/2012PC) sabiex tizgombra lill-konvenuti Ivan u Noemi Attard mill-fond mikri lilhom, sabiex issir il-

likwidazzjoni ta' l-ammonti dovuti mill-imsemmija konvenuti Ivan u Noemi Attard lis-socjeta' attrici u sabiex jigu kkundannati jhallsu l-ammont hekk likwidat lis-socjeta' attrici.

9. Illi permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Lulju 2012, il-konvenuti Ivan u Noemi Attard gew ikkundannati jhallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' dsatax il-elf tmien mija u hamsa u ghoxrin ewro u hamsa u sittin centezmu (€19,825.65) rapprezentanti l-hlas tal-kera dovuta fuq il-hanut mikri lilhom u dana sal-hmistax (15) ta' Gunju elfejn u tnax (2012), is-somma ta' hdax-il elf ewro (€11,000) rapprezentanti l-penali kif ridotta li ghandha tithallas ukoll minnhom, u s-somma ta' elf erba' mija u tmienja u tmenin ewro u erbghin centezmu (€1488.40) rapprezentanti l-hlas ta' licenzja dovuta lill-Malta Tourism Authority ghas-snin elfejn u hdax (2011) u elfejn u tnax (2012) kif ukoll l-ispejjez ta' l-istess rikors.

10. Illi l-konvenuti Ivan u Noemi Attard sal-lum ghadhom ma hallsu xejn mill-ammont illi tieghu gew kanonizzati debituri.

11. Illi fit-22 ta' Mejju 2012, is-socjeta' attrici pprezentat ukoll mandat t'inibizzjoni numru 26/2012JD kontra l-konvenuti Ivan u Noemi Attard sabiex jigu mizmuma milli jbieghu l-fond imsemmi. Illi fl-24 ta' Mejju 2012, Noemi Attard intavolat risposta ghal dan il-mandat t'inibizzjoni fejn iddikjarat illi 'l-fond de quo gie mibjugh permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tas-27 ta' April 2012 (Dokument A)'.

12. Illi effettivament irrizulta illi l-fond imsemmi nbiegh lill-konvenuti l-ohra Jason u Frances konjugi Attard permezz ta' tpacija ta' ammont flus li Ivan u Noemi Attard allegatament kellhom jaghtu lill-imsemmija Jason u Frances konjugi Attard u in parti permezz ta' hlas li sar direttament lil 'Bank of Valletta plc' sabiex jikkancella l-privilegg u l-ipoteka specjali fuq il-fond imsemmi.

13. Illi dan il-bejgh tal-fond imsemmi sar bi pregudizzju lampanti tad-drittijiet kreditizjo tas-socjeta' attrici ghaliex peress illi l-konvenuti

Ivan u Noemi Attard ma rrikavaw l-ebda likwidita' minn tali bejgh saru effettivament insolvibbli u m'humiex f'posizzjoni illi jonoraw id-debiti taghhom.

14. Illi inoltre' l-konvenuti l-ohra Jason u Frances konjugi Attard kienu jafu bil-qaghda finanzjarja ta' l-imsemmija konvenuti Ivan u Noemi Attard u kienu konsapevoli tal-fatt illi l-bejgh tal-fond imsemmi, il-kredituri ta' l-imsemmija konvenuti Ivan u Noemi Attard kienu ser jigu frustrati. Huma dahlu ghal tali bejgh biex jithallsu l-ammont li allegatament kellhom jiehdu minghand il-konvenuti Ivan u Noemi Attard u dana a skapitu tal-kredituri l-ohra ta' l-istess konvenuti Ivan u Noemi Attard.

15. Illi inoltre' l-imsemmija konvenuti Jason u Frances konjugi Attard iddikjaraw fil-kuntratt imsemmi illi l-konvenuti Ivan u Noemi Attard kienu ssaldaw l-ammonti kollha dovuti lilhom. Illi huwa ferm inverosimili illi tali ammont saldat kien ezatt daqs l-ammont pacut u dana meta l-legali tal-konvenut Ivan Attard kienet iddikjarat waqt seduta fil-kawza msemmija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi jezistu xi kambjali a favur ta' l-imsemmija Ivan u Noemi Attard illi hija kienet ghadha ma ratx.

16. Illi mill-premess jidher car illi l-agir tal-konvenuti huwa qarrieqi u maghmul in frodi u in pregudizzju tad-drittijiet tal-kredituri ta' Ivan u Noemi Attard, fosthom is-socjeta' attrici, u dana bil-komplicita' tal-konvenuti l-ohra Jason u Frances konjugi Attard u ghalhekk il-kuntratt su citat huwa annullabbli peress illi jezistu l-elementi kollha ghall-ezercizzju tal-azzjoni pawljana u cioe' l-'*eventus damni*' u l-'*consilium fraudis*' ai termini ta' l-artiklu 1144 tal-Kap 16 u dana kif ser jigi ppruvat dettaljatament waqt is-smiegh ta' l-istess kawza.

Is-socjeta' attrici ghalhekk talbet lil din il-Qorti:

1. Tordna li jigi rexiss, annullat u risolut il-kuntratt tal-bejgh tal-fond li jikkonsisti f'appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2)

f''Tambourline Court', Triq Guze Bonnici, kantuniera ma' Triq il-Knisja, Nadur fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tal-27 ta' April 2012 bejn il-konvenuti Ivan u Noemi Attard fuq naha u l-konvenuti Jason u Frances konjugi Attard fuq naha ohra, liema kuntratt sar in frodi u in pregudizzju tad-drittijiet kreditizzji tas-socjeta' attrici;

2. Konsegwentement, il-konvenuti Ivan u Noemi Attard jigu kkundannati fi zmien qasir u perentorju jirritrocedu fl-assi taghhom il-fond hawn fuq imsemmi;

3. Fin-nuqqas, ir-retrocessjoni issir '*ope sententiae*' permezz tan-Nutar li ghandu jigi nnominat biex jippublika l-att relattiv u fil-konfront ta' kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;

4. U fi kwalunkwe kaz, l-istess konvenuti jigu ddikjarati in solidum bejniethom responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' attrici, likwidabbli f'kawza ohra.

Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 42/2012(JD) mahrug fis-26 ta' Marzu 2012 u tal-mandat t'inibizzjoni numru 38/2012JD dekretat fis-7 ta' Settembru 2012.

Rat li l-konvenuta Noemi Attard permezz tar-risposta guramentata rrispondiet hekk:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi f'dan il-kaz ma jezistux l-estremi rikjesti mil-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni pauliana.

3. Illi kulma sar kien genwin u in bwona fede min-naha tal-kontraenti kollha u kwindi l-*consilium fraudis* huwa mankanti. Tant illi dan l-element kien nieqes, illi r-rapprezentanti tal-kumpanija attrici kienu mgharrfa b'din il-kompravendita sa qabel sehhet.

4. Illi anke l-*eventus danni* huwa mankanti, stante illi wara l-bejgh ta' l-istabbli kien baqa' assi ohra, nkluzi assi li l-kumpanija attrici kellha privilegg fuqhom, izda kienet il-kumpanija attrici li ghazlet il-kors ta' azzjoni taghha u jekk kien hemm xi dannu dan ma kien xejn ghajr self inflicted hardship.

5. Illi s-sottoskritt bhala avukat ta' l-ghajnuna legali gie mitlub minn Noemi Attard sabiex jassistiha f'kawzi u proceduri gudizzjarji ohra illi qed isiru kontra taghha (u kontra zewgha Ivan Attard li mieghu kien hemm pendenti proceduri).

6. Illi t-talba ghad-danni ma tistax tigi suffragata stante illi:- (1) proceduralment ma ssegwix mill-premessi; (2) ma tirrizultax (3) JTE Limited diga' giet kanonizzata kreditrici ta' penali in forma ta' danni prelikwidati fi proceduri ohra.

7. Illi din ir-risposta qed issir u qed tigi kkonfermata bil-gurament minn Noemi Attard li ghandha konoxxenza proprja tal-fatti in kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ta' Jason u Frances Attard li permezz taghha gie eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta' attrici ghaliex l-allegazzjoni li fuqha hija mpernjata l-kawza, dik li l-esponenti b'xi mod ikkolludew mal-konvenuti l-ohra sabiex jiddefrawdaw lill-attrici hija nfondata fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi l-esponenti agixxew in bona fidi u ghaldaqstant, kif sejjer jigi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ma jezistux l-

estremi rikjesti mil-ligi sabiex is-socjeta' attrici tkun tista' tagixxi fil-konfront taghhom fit-termini tal-artikolu 1144 tal-Kodici Civili;

3. Illi difatti l-esponenti saru jafu bil-problemi li jezistu bejn il-vendituri u s-socjeta' rikorrenti u bil-pretensjonijiet tas-socjeta' rikorrenti fir-rigward tal-fond in vendita biss wara li gie ppubblikat il-kuntratt tal-akkwist da parti taghhom;

4. Illi infatti, anki mill-fatti esposti mir-rikorrenti nnifisha jirrizulta li fil-mument tal-akkwist da parti tal-esponenti, ir-rikorrenti ma kellha l-ebda pretensjonijiet, u iktar u iktar ma kellhiex drittijiet, kontra l-fond akkwistat mill-esponenti;

5. Illi b'zieda ma' dan kollu, l-esponenti jixtiequ jirrilevaw li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienet preceduta bl-iffirmar ta' konvenju fi Frar 2012, li bih inholoq l-obbligu tal-vendituri li jbieghu l-fond lill-esponenti u tal-esponenti li jixtru l-istess fond. Dan jirrizulta *ictu oculi* mill-kuntratt innifsu. Ghaldaqstant il-kuntratt innifsu kien biss ezekuzzjoni tal-att innifsu. Kwindi mhux biss ghandu jigi rilevat li l-*consilium fraudis* da parti tal-esponenti ried jezisti fil-mument li gie ffirmat il-konvenju nnifsu, imma inoltre, l-esponenti jirrilevaw li, minkejja li kienet taf jew almenu messha kienet taf jew setghet facilment issir taf bl-ezistenza tal-konvenju, l-attrici mkien u bl-ebda mod ma qeghdha tipprova timpunja l-konvenju ffirmat bejniethom u l-konvenuti l-ohra. Isegwi ghalhekk li l-obbligazzjoni u l-causa taghha ezistenti bejn l-esponenti u l-konvenuti l-ohra bl-ebda mod ma qeghdha tigi mpunjata jew attakkata mis-socjeta' attrici;

6. Illi l-*consilium fraudis* da parti tal-esponenti fil-mumentli gie ffirmat il-konvenju mal-konvenuti l-ohra ghandu a fortiori jigi eskluz ghaliex f'dak il-mument lanqas biss kienu ghadhom nibtu xi forma ta' disgwidi, divergenzi, diverbji, diskrepanzi jew kwistjonijiet bejn ir-rikorrenti u l-konvenuti l-ohra, ahseb u ara kemm setghu jkunu jafu bihom l-esponenti;

7. lli minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-raba' talba tal-attrici ma tinkwadrax ruhha fit-termini tal-azzjoni pawljana ntentata mill-attrici u ghandha necessarjament tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta' attrici;

8. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

9. Illi b'riferenza ghal kull paragrafu enumerat tar-rikors guramentat, l-esponenti jiddikjaraw li:

a. huma la jistghu jikkonfermaw u lanqas jichdu l-kontenut tal-ewwel ghaxar paragrafi tar-rikors guramentat ghaliex ma kienu b'ebda mod involuti fil-proceduri u r-*res gestae* li r-rikorrenti tirreferi ghalihom f'dawk il-paragrafi. Li jistghu jghidu huwa li sal-mument li huma kkonkludew il-kuntratt ta' akkwist minghand il-konvenuti l-ohra huma ma kienu jafu b'xejn dwar il-kwistjonijiet li kienu ghaddejjin bejn is-socjeta' rikorrenti u l-konvenuti l-ohra.

b. Huwa minnu li l-esponenti akkwistaw il-fond minghand il-konvenuti l-ohra b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tas-27 ta' April 2012;

c. Sabiex sar dak il-kuntratt, l-esponenti hadu self minghand l-HSBC Bank Malta plc u dan is-self intuza direttament sabiex jigu kkancellati privilegg u ipoteka specjali li kienu jispettaw lill-Bank of Valletta plc kontra l-vendituri in garanzija ta' self li kien ittiehed minghand dak il-Bank mill-istess vendituri;

d. Qabel ma sar dak il-kuntratt, l-esponenti kienu dahlu f'konvenju mal-vendituri liema konvenju kien iffirmat gimghat anzi xhur shah qabel ma gie ffirmat il-kuntratt innifsu; u dan il-konvenju kien gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fiz-zmien ipprovdut mil-ligi;

e. Kemm meta gie iffirmat il-kuntratt, u wisq iktar meta gie ffirmat il-konvenju, l-esponenti ma kellhom l-ebda ntenzjoni li b'xi mod jiddefrawdaw jew jippregudikaw id-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti. Fil-mument li gie ffirmat il-konvenju, lanqas biss kienu ghadhom jezistu xi pretensjonijiet da parti tas-socjeta' rikorrenti kontra l-konvenuti l-ohra li l-esponenti setghu jkunu jafu bihom galadarba f'dak il-mument, dawk il-pretensjonijiet kienu ghadhom lanqas biss twieldu u certament ma kienux gew avzati pubblikament. Mentri l-kuntratt kien biss ezekuzzjoni ta' obbligazzjoni bilaterali assunta bejn il-partijiet bis-sahha ta' dak il-konvenju.

f. Illi ghalhekk il-kontenut tal-paragrafi 13, 14, 15, 16, tar-rikors guramentat, inkwantu jipprovaw jaddebitaw xi qerq jew frodi lill-esponenti huwa ghal kollox skorrett u qieghed jigi kkontestat b'qawwa.

Rat ir-risposta guramentata ta' Ivan Attard li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

2. Illi f'dan il-kaz ma jezistux l-estremi rikjesti mil-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni pauliana;

3. Illi kulma sar kien genwin u in bwona fede min-naha tal-kontraenti kollha u kwindi l-element tal-*consilium fraudis* huwa ghal kollox mankanti. Tant huwa nieqes dan l-element illi r-rapprezentanti tal-kumpanija attrici kienu mgharrfa b'din il-kompravendita sa qabel ma sehhet u dan skont ma sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi anke l-element tal-*eventus damni* huwa mankanti, stante illi wara l-bejgh tal-istabbli kien baqa' assi ohra, inkluz assi li l-kumpanija attrici kellha privilegg fuqhom, izda kienet il-kumpanija attrici li ghazlet il-

kors ta' azzjoni taghha u jekk kien hemm xi dannu dan ma kien xejn ghajr *self-inflicted hardship*;

5. Illi t-talba ghad-danni ma tistax tigi suffragata stante illi:- (1) proceduralment ma ssegwix mill-premessi; (2) ma tirrizultax u (3) fi kwalunkwe kaz JTE Limited diga' giet kanonizzata kreditrici ta' penali in forma ta' danni prelikwidati fi proceduri ohra u ghalhekk f'dan ir-rigward diga' hemm gudikat;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Semghet ix-xhieda.

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

<u>Kunsiderazzjonijiet</u>

Illi l-azzjoni ntentata hija l-azzjoni pawljana. Is-socjeta' attrici qeghdha timpunja kuntratt ta' bejgh tas-27 ta' April 2012 u qeghdha wkoll tirreklama danni.

Illi l-Qorti se tirreferi ghall-fatti kif jirrizultawlha:

- Il-konjugi Ivan u Noemi Attard fiz-zmien li gie redatt il-konvenju ghall-bejgh tal-proprjeta' inkwistjoni (fit-22 ta' Frar 2012) u fiz-zmien

tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh (fid-29 ta' April 2012) u sa minn xhur qabel kienu ghaddejjin minn proceduri ta' separazzjoni.

- Bhala proprjeta' immobbli Ivan u Noemi Attard kellhom biss l-appartament mertu tal-kawza odjerna li biex jixtruh kienu ssellfu minghand il-Bank of Valletta liema self kien ghadu ma thallasx meta l-post inbiegh f'April 2012.

- Precedenti ghall-bidu tas-separazzjoni *de facto* il-konjugi Ivan u Noemi Attard kienu ffirmaw skrittura ma' Jason u Frances Attard[1] datata 12 ta' Ottubru 2010 li permezz taghha l-vendituri Jason u Frances Attard bieghu u ttrasferew lill-kumpraturi l-appliances, l-items u l-oggetti kollha elenkati f'dokument anness ghall-prezz ta' €80,000 li gew garantiti b'hames kambjali ta' €16,000 u bil-fakolta' wkoll li l-kumpraturi jhallsu f'pagamenti mensili ta' €1,333.33.

- Il-konjugi Ivan u Noemi Attard kienu ffirmaw skrittura privata datata 24 ta' Settembru 2010 mas-socjeta' attrici li permezz taghha din ta' l-ahhar kkoncediet b'titolu ta' kera l-fond fix-Xlendi ghall-avvjament tan-negozju ta' preparazzjoni u bejgh ta' *fast food*. Din il-kirja nghatat ghall-perjodu mit-30 ta' Settembru 2010 sad-29 ta' Settembru 2018 bil-kera kif stipulata.

- Jirrizulta li l-konvenuti Ivan u Noemi Attard ghamlu zmien kienu jhallsu regolarment il-kera tal-fond lis-socjeta' attrici izda imbaghad il-pagamenti ma baqghux regolari. F'Novembru 2011 il-konvenut Ivan Attard informa lis-socjeta' attrici li kien se jittermina l-kirja b'effett mit-30 ta' Marzu 2011. Is-socjeta' attrici accettat tali terminazzjoni.

- Dawn il-konvenuti ma rrilaxxawx il-fond fit-30 ta' Marzu 2011.

- Fit-23 ta' Marzu 2012, is-socjeta' attrici prezentat mandat ta' sekwestru kawtelatorju ghall-ammont ta' €15,168.17 sabiex tikkawtela

[1] Dok D a fol 35 tal-process

l-kera dovuta u kellha tipprezenta rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tizgombra lill-konvenuti Ivan u Noemi Attard u sabiex issir il-likwidazzjoni ta' l-ammonti dovuti. Permezz tas-sentenza tat-13 ta' Lulju 2012, il-Bord ikkundanna lill-konvenuti Ivan u Noemi Attard ihallsu s-somma ta' €19,825.65.

- L-ammont dovut baqa' ma thallasx lis-socjeta' attrici.

- Jirrizulta mill-atti li l-konvenuti Ivan u Noemi Attard kellhom diversi kredituri. Infatti apparti li kellhom problemi fiz-zwieg taghhom, huma bdew jiffaccjaw ukoll problemi finanzjarji billi n-negozju li ppruvaw javvjaw ma kienx success. Noemi Attard tixhed li hija kienet thalli f'idejn zewgha u minhabba li sseparaw *de facto* hija ma baqghetx involuta u ghalhekk ma tafx wisq dettalji.

- Jirrizulta wkoll mix-xhieda moghtija minn Jason u Ivan Attard li kien biss ftit mill-ammont dovut lil Jason u Frances Attard li thallas effettivament.

- Apparti minn dan, irrizulta wkoll li l-konjugi Ivan u Noemi Attard kienu anki waqghu lura fil-pagamenti dovuti lill-Bank of Valletta plc[2]. Ma rrizultax li l-Bank kien ha xi azzjoni legali kontrihom, biss pero' rrizulta li min-naha tal-Bank kienu qeghdin icemplulhom ta' spiss biex jirregolarizzaw ruhhom.

- Is-socjeta' attrici eventwalment ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront ta' Frances u Jason Attard sabiex ma jbieghux il-fond mertu tal-kawza (li huma xtraw minghand il-konvenuti l-ohra) lil terzi u pprezentat l-azzjoni odjerna.

- Hawnhekk irid jigi rilevat li biex Frances u Jason Attard xtraw il-post minghand Ivan u Noemi Attard huma hadu self mill-HSBC Bank Malta plc ta' l-ammont ta' €64,100. L-appartament xtrawh ghall-ammont ta' €143,500. L-ammont ta' €79,400 gie pacut ma' l-ammont li

[2] Xhieda Alvin Scicluna fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2014

kien dovut lilhom. L-ammont rimanenti ta' €64,100 thallas direttament lil Bank of Valletta plc biex jinqata' l-bilanc tas-self li kien ittiehed minn Ivan u Noemi biex jixtru l-proprjeta' de quo.

F'dan l-istadju jehtieg li ssir referenza ghall-gurisprudenza dwar din l-azzjoni ntentata. Fis-sentenza fl-ismijiet **P.L. Adrian Borg noe vs Agostino sive Winston Carbone noe et**[3] inghad:

"Biex jirnexxi f'din l-azzjoni, il-bank attur irid, fl-ewwel lok, jipprova li huwa kreditur jew li huwa titolar ta' pretensjonijiet ta' dritt valutabbli pekunjarjament, liema pretensjonijiet gew pregjudikati bl-att impunjat. F'din il-kawza, id-dritt tal-bank attur bhala kreditur tas-socjeta' Everest Contractors, mhux biss gie konfermat minn rapprezentant ta' l-istess Bank attur, izda l-kuntratti relattivi gew konfermati mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fi tlett sentenzi li tat fit-30 ta' Mejju, 2001, fejn irrispingiet kull talba li ressqu s-socjetajiet konvenuti biex jirrevokaw il-kuntratti relattivi. Kwindi dan l-element, ghandu jitqies pruvat. Il-Bank attur qed jaghmel din il-kawza biex ihassar il-kuntratt ta' rizoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika a bazi tal-actio paoliana (art. 1144 Kodici Civili). Biex jirnexxi f'din l-azzjoni il-bank kreditur irid juri li dak il-kuntratt kien ta' pregudizzju ghad-drittijiet tieghu. Biex kreditur, pero', jithalla jintervjeni f'kuntratt li fih hu ma kienx parti irid fl-ewwel lok, juri li b'rizultat ta' dak l-att impenjat, id-debitur tieghu sar insolvibbli. (ara "Bugeja vs Terribile" deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Jannar, 1936; Vol XXIX.II.866). Il-Bank attur, f'din il-kawza, indika li d-debitur tieghu naqas li jhallas lura is-self li kien inghatalu in forza ta' diversi kuntratti, pero', ma uriex li d-debitur m'ghandux assi ohra li fuqhom jista' jesegwixxi l-kreditu tieghu. Id-duttrina u l-gurisprudenza, pero', ma jinsistux li huwa l-kreditur li jrid jesawrixxi r-rimedju kollha li ghandu kontra d-debitur, izda li d-debitur jista', jekk irid, ixejjen l-azzjoni paoliana billi jindika lill-kreditur assi ohra tieghu li fuqhom il-kreditur jista' jesegwixxi. (ara "Hare vs Diacono" deciza mill-Qorti tal-Kummerc fid-29 ta' Marzu, 1920; Vol XXIV.III.789). Hu d-debitur li jrid juri li hu solvibbli, u mhux il-kreditur li jrid juri li d-debitur tieghu huwa insolvibbli. Fi kliem iehor, il-ligi taghti lid-debitur, id-dritt li

[3] Cit Nru: 704/93TM deciza fit-30 ta' Mejju, 2002

jecepixxi l-"benaficium escussionis" billi, b'nota ppresentata fl-atti tal-kawza, jindika assi ohra ta' valur sufficjenti biex taghmel tajjeb ghall-kreditu ta' l-attur. Jekk jirrizultaw assi sufficjenti, jonqos l-element tal-eventus danni li hu wiehed mill-elementi ta' l-azzjoni paoliana.

F'din il-kawza, la d-debitur u lanqas it-terz ma sollevaw dan il-beneficcju. Kwindi ma rrizultax li d-debituri tal-Bank attur ghandhom assi ohra biex jaghmlu tajjeb ghad-dejn taghhom u dan l-element ta' din l-azzjoni jirrizulta sodisfatt. Fuq kollox, il-kaz meritu ta' din il-kawza jinkwadra ruhu ezatt f'dak li l-gurista Francesco Ricci jikwalifika bhala pregudizzju, u cioe', li "Il danno pertanto o pregiudizio che I creditori debbono risentire dall'atto compuito dal debitore, non puo' consistere in altro se non nella diminuzione della guarentigia ad essi accordata, diminuzione che compromette la esigibilita' dei loro crediti" (Corso di Diritto Civile pg. 322 n 243). Element iehor ta' l-azzjoni, huwa l-consilium fraudis, li mhux l-istess bhal l-animus nocendi. Fil-fatt, dan l-animus mhux mehtieg, u kull ma hu necessarju hija l-kuxjenza li b'dak l-att qed jigi ddanneggjat l-interessi tal-kreditur. Kif qalet l-Onorabbli Qorti li l-Appell fil-kawza "Camilleri vs Agius" deciza fit-23 ta' Novembru, 1934, b'approvazzjoni tat-taghlim ta' Baundry Lacantinerie, "la frode paoliana diferisce notevolmente dal dolo, nel senso che non suppone come questo l'uso di manovre sleali. Nono e nemmeno necessario che il debitore abbia agito coll'intenzione di nuocere ai suoi creditori; basta che abbia avuto conoscenza del pregudizio che cagionava loro". (ara wkoll "Ciancio vs Buontempo et" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' L-Appell fl-20 ta' Novembru, 1950, u "Borg vs Borg" deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Jannar, 1996). Hekk ukoll fil-kawza "Bugeja vs Terribile", gia kwotata, intqal li "l-element tal-consilium fraudis jikkonsisti fix-xjenza illi bl-att tkun qeghda tigi determinata l-insolvenza jew imnaqqsa s-solvibilita' tad-debitur, u ma jirrikjedix l-intenzjoni li jigi defrawdat il-kreditur".

Ghar-rigward ta' l-element tal-participatio fraudis da parti tat-terz, dan jinkonkorri kull meta huwa jaf li qieghed jaghmel negozju guridiku li huwa ta' hsara ghall-kreditur. Fil-kawza "Chircop vs Mifsud" deciza minn din il-Qorti

fil-25 ta' Jannar, 1954 (Vol. XXXVIII.II.424), intqal li bi frodi tat-terz akkwirent ghandu jiftiehmu in-notizja li dan kellu ta' l-istat tad-debitur."

Illi l-azzjoni li qed tigi proposta hija dik ai termini tal- Artikolu 1114 tal-Kap 16 li tipprovdi illi:-

(l) "Kull kreditur iista' wkoll, f'ismu, jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-debitur bi hsara tal- jeddijiet tieghu, bla pregudizziu tal-jedd tal-konvenut ghall-eccezzjoni tal-beneficciu ta' l-esekussjoni, taht id-disposizzjonijiet tal-artikoli 795 sat-801 tal-Kodici tal-Organizzazzioni u Procedura Civili".

(2) "Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruz, il-kreditur ghandhu jipprova li hemm qerq minn naha taz-zewg partijiet fil – kuntratt".

Illi fis-sentenza **Anna Bellia vs Victor Grech et**[4] gie ritenut illi l-azzjoni pawljana ghandha zewg rekwiziti essenzjali u dawn jikkonsistu fl-elementi ta' frodi u dak tad-dannu derivanti mill-istess att rekriminat. In effetti l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet illi:-

"Il-frode f'din l-azzjoni hi element ta'sostanza u objettiv u tista' timmanifesta ruhha taht diversi aspetti. Tista' tkun indiretta jew oggettiva u l-piz tal-prova jinkombi fuq min jallega l-frodi u jittenta l-azzjoni revikatorja, ghaliex il-frode fil-kuntratt ma jistax jigi prezunta. Id-dannu jista' jkun u generalment ikun attwali u cert, imma jista' jkun ukoll tali fl-evidenza u certezza juri l-perikolu tan-nuqqas ta' garanziji tal-krediti. Id-dannu jrid ikun idderiva direftament mill-att impunjat'. (Vol,XLV. I 1.700).

---

[4] Appell Civili moghti fis-6 ta' Ottubru 1999

Illi fis-sentenza **Emmanuele Calleja vs Carmelo Grima et**[5] gie ritenut illi l-azzjoni pawljana hija ntiza sabiex tattakka l-attijiet maghmula b'qerq mid-debituri taghhom bi hsara tad-drittijiet taghhom, u tali azzjoni hija utilizzabbli biss mill-kredituri, b'dan li jehtieg li jkun jezisti kreditu favur l-attur (Giorgi. Obblig. Vol.II. para 263). L-istess sentenza tkompli tghid illi "*imbaghad biex il-kreditur jkun jista' jezercita din l-azzjoni, hemm bzonn ta' zewgt elementi - l-"eventus damni" lill-kreditur domandanti, u l-"consilium fraudis" tad-debitur. U meta jittratta min att b'titolu oneruz, anki l-komplicita' tat-ten kontraent - 'fruadis non ignorantia ex parte tertii*".

Illi ghalhekk essenzjalment tali azzjoni hija moghtija kemm lill-kreditur pekunarju, imma ukoll lil kull persuna titolari ta' dritt valutabbli pekunjarjament, li jsib ruhu defrawdat permezz ta' atti li jimpeduh, jekk ma jigux annulati, illi jara li iigu sodisfafti d-drittijiet tieghu. Taht dan l-aspett, u jekk jikkonkorru l-kondizzjonijiet kollha, l-attur jista', u ghandu, jigi kkunsidrat bhala kreditur ghall-finijiet tal-azzjoni minnu ezercitata.

Illi normalment il-kreditu, ghandhu jkun anterjuri ghall-att impunjat (Giorgi. Ibid. para. 26a) imma din ir-regola lanqas hija assoluta, ghaliex tezisti l-ipotesi meta l-att frawdolenti jkun gie maghmul ghall-oggett preciz li jigu defrawdati l-kredituri futuri[6].

Illi kwantu ghall-elementi tal-istess azzjoni fuq indikati, l-*eventus damni* skond is-sentenza **Gio Maria Chircop vs Rosario Mifsud**[7] (P.A. 25 ta' Jannar jikkonsisti fil-fatt li "d-debitur permezz ta' l-att tat-trasferiment impunjat, isir insolventi, jew almenu l-posizzioni tieghu ssir aghar minn dik li kienet qabel dak l-att, ghalhekk l-istess dannu jissarraf "fil-pregudizziu li jsofri l-kreditur mill-fatt tad-debitur u l-pregudizzju

[5] Appell deciz fl-10 ta' Jannar 1955
[6] Vol. VIII.i.254
[7] Prim'Awla tal-Qorti Civili, 25 ta' Jannar 1954

jivverifika ruhu appuntu meta bil-fatt tieghu d-debitur jilledi d-dritt kreditorju illi min-naha l-ohra permezz tal-*consilium fraudis* joperaw u jikkompletaw ruhhom vicendevolment il-volonta' u l-previsjoni" u dan l-element fis-sentenza gia citata **Anna Bellia vs Victor Grech et** gie mfisser hekk-

"Ghad-debitur il-consilium fraudis jikkonsisti filli huwa jkun jaf li qieghed jirrendi ruhhu insolventi bis-sahha ta' l-att minnu kompjut ossia jkun qieghed jidrol fil-kondizzioni ta' insolvenza iew ta' minorata solvibilita'. Ghat-terzi jinkorri l-consilium fraudis kull meta filwaqt li jkun qieghed jikkontratta mad-debitur, huwa jaf illi qieghed jaghmel negozju giuridiku li huwa ta' hsara ghall-kreditur".

Illi dan ma jfissirx illi hemm bzonn li jezisti l-*animus nocendi* sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici, izda "huwa bizzejjed li jkun hemm ix-xjenza u l-previzjoni li l-att sejjer ikun leziv ghall-kreditur". ("Emmanuele Calleia

vs Carmelo Grima et" - 10 ta' Jannar 1995).

Tornando ghall-kaz odjern, mix-xhieda ta' Noemi Attard jirrizulta li hija u Ivan Attard meta bieghu l-fond matrimonjali ma kienux jafu ezattament min kienu ezattament l-kredituri taghhom. Il-Qorti temmen lil din il-konvenuta anki jekk huma setghu jaghmlu l-verifiki kollha izda ma jridx jintesa li dak iz-zmien kienu ghaddejjin minn proceduri ta' separazzjoni li huwa dejjem zmien turbolenti.

Madankollu huwa evidenti li Noemi u Ivan Attard kienu konsapevoli li kellhom kredituri ohra apparti l-Bank u Jason u Frances Attard u li huma ma kienx se jifdlilhom assi mmobbli biex ihallsu lill-kredituri l-ohra. Kien se jibqalhom biss l-apparat li kien hemm fil-hanut. Izda hekk

kif xehdu huma stess dak iz-zmien l-interess taghhom kien li jaqtghu kemm jista' jkun mid-djun li kellhom bl-intenzjoni li jhallsu eventwalment lill-kredituri l-ohra. Fil-fehma tal-Qorti l-konjugi Ivan u Noemi Attard kienu konsapevoli li l-apparat ma kienx bizzejjed biex jithallsu l-kredituri l-ohra li kien fadal. Infatti dan l-apparat inbiegh ghal xi €6,000.

Ghal dak li jirrigwarda l-*consilium fraudis* u *partecipatio fraudis,* mill-provi prodotti ma jistax jinghad li dawn l-elementi gew ippruvati. Infatti rrizulta li ghalkemm Ivan u Noemi Attard kienu konsapevoli bid-dejn li kellhom mas-socjeta' (li ma kienx ghadu gie kanonizzat) huma ppruvaw jaqtghu kemm jistghu mid-djun . L-akbar zewg kredituri taghhom kienu l-Bank of Valletta plc u Jason u Frances Attard u billi kienu ghaddejjjin bi proceduri ta' separazzjoni kienu wkoll qeghdin jipprovaw jillikwidaw il-komunjoni ta' l-akkwisti u hasbu li l-bejgh ta' l-uniku mmobbli taghhom kienet soluzzjoni tajba.

Min-naha ta' Jason Attard u martu rrizulta li martu kienet thalli f'idejn zewgha. Min-naha tieghu Jason Attard xehed diversi drabi b'mod konsistenti li huwa u martu kienu kredituri ta' Ivan u Noemi Attard u li l-pagamenti minghandhom ma kienux qeghdin isiru kif stipulat fl-iskrittura. Huwa kien tah cans biex ihallas izda meta sema' minghand in-nies li l-fond matrimonjali kien se jinbiegh gietu l-idea li jixtrih huwa biex b'hekk l-ammont dovut kien jigi pacut. Huwa stqarr[8] li ma kienx jaf bi kredituri ohra. Fl-affidavit tieghu[9] jghid li sar jaf bil-pretensjonijiet tas-socjeta' attrici meta rcieva l-mandat ta' inibizzjoni.

Illi hekk kif diga' gie rilevat il-konvenuti Frances u Jason Attard hadu self minghand l-HSBC u dan is-self intuza biex jigu kkancellati privilegg u ipoteka specjali li kienu jispettaw lill-Bank of Valletta plc kontra l-

[8] Xhieda fil-21 ta' Gunju 2013
[9] A fol 182 tal-process

vendituri in garanzija ta' self li kien ittiehed minghand dak il-Bank mill-istess vendituri. Qabel ma sar dak il-kuntratt huma kienu ffirmaw konvenju mal-vendituri liema konvenju kien iffirmat xhur qabel ma gie ffirmat il-kuntratt innifsu u dan il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont kif ipprovdut mil-ligi. Irrizulta mill-atti li sal-mument li huma kkonkludew il-kuntratt ta' akkwist minghand il-konvenuti l-ohra huma ma kienux a konoxxenza dwar il-pendenzi li kien hemm bejn is-socjeta' attrici u Ivan u Noemi Attard.

Illi oltre' dan irid jigi ppuntwalizzat li fil-mument li gie ffirmat il-konvenju ghalkemm forsi s-socjeta' attrici kellha xi pretensjonijiet kontra Ivan u Noemi Attard biss pero' ma kienux ghadhom ittiehdu xi passi legali min-naha ta' l-istess socjeta' attrici. Infatti jirrizulta li r-rikors li gie pprezentat mis-socjeta' attrici kontra Ivan u Noemi Attard quddiem il-Bord tal-Kera gie pprezentat fil-31 ta' Mejju 2012 u cioe' wara li kien gie ppubblikat il-kuntratt tax-xiri. Ukoll, il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra Ivan Attard gie pprezentat fit-23 ta' Marzu 2012 u kwindi wara li kien diga' gie ffirmat il-konvenju. Il-konjugi Jason u Frances Attard ma jirrizultax li kienu gew innotifikati bih ghaliex ma kienux sekwestratarji jew li b'xi mod saru jafu bih.

Illi in vista tas-suespost il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tghaddi biex tezamina r-raba' talba attrici li fi kwalunkwe kaz lanqas tinkwadra f'azzjoni bhal dik intentata.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha, tichad it-talbiet tas-socjeta' attrici bl-ispejjez kollha a karigu taghha.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------