QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 30 ta' Settembru 2016

Numru 20
Rikors maħluf numru 127/2010 JA

HSBC Bank Malta p.l.c.(C-3177)

v.

John Debono, Donna Debono
u *C & J Debono Ltd (C-7096)*

1. Dan huwa appell tal-konvenuti kollha minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' April 2016 li ħassret, fl-interess tas-soċjetà attriċi, kiri ta' immobbli magħmul mill-konvenuta *C & J Debono Ltd* ["is-soċjetà konvenuta"] lill-konvenuta l-oħra Donna Debono. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kuntratt tat-28 t'Ottubru 1998 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, is-soċjetà attriċi kienet għamlet self lill-konvenut John Debono u martu Carmela. Biex tagħmel tajjeb għar-radd tas-self, is-soċjetà konvenuta

daħlet garanti solidali u ħolqot ipoteka speċjali favur l-attriċi fuq immobbli fi Triq Għawdex, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar. B'kuntratt ieħor tad-19 ta' Mejju 1999, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, is-soċjetà konvenuta ħolqot favur l-attriċi ipoteka oħra fuq immobbli ieħor, fi Triq ix-Xitwa, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, biex tagħmel tajjeb għall-istess dejn. Fost il-kondizzjonijiet tal-kuntratti li bihom ingħata s-self u nħolqu l-ipoteki hemm dik li tgħid hekk:

> »"The customers and the surety hereby bind themselves, with the acceptance of the Bank, not to charge in favour of any third party, the property which they have specially hypothecated in favour of the bank, on this or on any other deed, nor to transfer such property in any manner, including by title of lease, to any third party without the consent of the Bank."«

3. Billi d-debituri ewlenin u s-soċjetà konvenuta bħala garanti baqgħu ma raddewx is-self, l-attriċi fl-10 ta' Novembru 2006 fetħet proċeduri għall-bejgħ bl-irkant taż-żewġ immobbli ipotekati u dawn ġew liberati favur l-istess attriċi, wieħed b'nota tal-20 ta' Jannar 2009 u l-ieħor b'nota tat-23 ta' Ġunju 2009.

4. B'nota tat-2 ta' Ottubru 2008 fl-atti tal-bejgħ bl-irkant, il-konvenuta Donna Debono ippreżentat żewġ dokumenti: wieħed huwa kitba privata tal-5 ta' Lulju 2004 li biha hija kriet il-fond fi Triq Għawdex mingħad is-soċjetà konvenuta, u l-ieħor kitba privata oħra, tat-12 ta' Settembru 2004, li biha kriet il-fond fi Triq ix-Xitwa, ukoll mingħand is-soċjetà konvenuta.

5. L-attriċi tgħid illi dawn il-kirjiet saru b'qerq tad-drittijiet tagħha, billi minħabba fihom ma tistax tieħu pussess taż-żewġ fondi liberati favur tagħha. Għalhekk fetħet il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

»1. tiddikjara … … … illi l-alleġata kirja tal-fond urban l-appartament numru wieħed u għoxrin (21) ġewwa *Dolmen Court*, Triq Għawdex (b'aċċess ukoll minn Triq it-Turisti) il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, u dik tal-fond kummerċjali ossija ħanut magħruf bħala *Kevin's Takeaway* f'Triq ix-Xitwa, Buġibba saru b'qerq u bi ħsara għad-drittijiet tal-bank attur bħala kreditur ta' John Debono u ta' *C & J Debono Limited*;

»2. tiddikjara illi għalhekk dawn il-kirjiet m'humiex validi;

»3. tiddikjara illi konsegwentement il-konvenuta Donna Debono qiegħda tokkupa ż-żewġ fondi hawn imsemmija mingħajr titolu validu fil-liġi; u

»4. tordna lill-istess Donna Debono sabiex tiżgombra mill-ambjenti taż-żewġ fondi msemmija fi żmien qasir u perentorju.«

6. Il-konvenuti wieġbu, essenzjalment, illi l-kirjiet saru *in bona fide* u mhux b'qerq.

7. L-ewwel qorti laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»Illi kif jidher mir-rikors promotur il-bank attur qed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fl-istess rikors wara li jiġi dikjarat illi l-ftehim allegat bejn il-konvenut, ossija lokazzjoni favur il-konvenuta Donna Debono, hija nulla; il-bank allura qed jgħid li l-konvenuta m'għandha ebda titolu biex toqgħod f'dan il-fond.

»Illi l-konvenuti qed jikkontestaw dan il-fatt, u li għalhekk Donna Debono għandha titolu validu ta' lokazzjoni.

»Illi dwar il-fatti ma tantx hemm wieħed x'jissofferma fit-tul, u huma spjegati tajjeb fir-rikors promotur. Il-Bank *oltre* l-provi dokumentarji u l-istess proċess tas-*sub hasta* ppreżenta *affidavit* ta' ufficjal tal-istess bank, Sandra Camilleri illi wkoll ikkonfermat il-kontenut tar-rikors u esebiet kopja tar-Reġistru Elettorali minn fejn jirriżulta illi sal-2008 Donna Debono kienet għadha tgħix mal-ġenituri tagħha f'Birkirkara u mhux fil-fond allegatament mikri lilha.

»Illi l-qorti jidhrilha, anke wara li semgħet lill-konvenuti jixhdu, li l-iskritturi in kwistjoni huma biss montaturi biex il-konvenuti jibqgħu jokkupaw il-fondi illegalment. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet <u>Chetcuti *v.* Vassallo Eminyan</u> deċiża fis-27 ta' Ġunju 2009:

> »"il-qrati dejjem ħarsu b'suspett lejn suppost kirja mill-ġenituri lil xi ħadd mill-ulied għax ġeneralment dejjem kien hemm mottiv jew ħsieb ieħor wara dik il-kirja."

»Fl-istess kawża, deċiża minn din il-qorti diversament preseduta fis-7 ta' Frar 2008, qalet li l-kirja kienet:

> "strataġemma tad-debituri biex meta l-post jinbigħ bl-irkant ġudizz-jarju jibqdew bil-kirja favur binthom bħala kenn kontra t-tneħħija tagħhom mill-istess post"

»–eżatt bħas-sitwazzjoni ta’ din il-kawża. Il-qorti tinnota wkoll li l-hekk imsejħa kirja saret żmien sew wara d-digriet tal-qorti li awtoriżżat is-*sub hasta*. Kif ġà ngħad il-konvenuti xejn ma kkonvinċew lill-qorti meta xehdu quddiemha.

»Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Saviour Zammit *v.* Joseph Galea *et* (deċiża fit-30 ta’ Marzu 2001) illi l-kliem “bla titolu” espressa f’att ġudizzarju promotur, kellu jinqara fis-sens limitat li l-qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta’ relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x’kienet, li kellu ma’ xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attur.

»Illi ma hemmx dubju għalhekk li t-talba attriċi timmerita li tiġi milqugħa.

»Għal dawn il-motivi l-qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet kollha attriċi, u għall-fini tar-raba’ talba tipprefiġġi terminu ta’ xahar.

»L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.«

8. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b’rikors tas-17 ta’ Mejju 2012 li għalih is-soċjetà attriċi wieġbet fl-1 ta’ Ġunju 2012. L-aggravji tal-appell ġew imfissra hekk:

»Illi fl-ewwel lok l-esponenti qegħdin jinfurmaw lill-onorabbli Qorti tal-Appell illi l-bażi tal-appell tagħhom hija limitata speċifikament għall-kirja tal-fond datata 5 ta’ Lulju 2004 bejn is-soċjetà konvenuta u l-konvenuta biss tal-appartament f’*Dolmen Court* [fi Triq Għawdex] u dan minħabba l-fatt li l-fond l-ieħor [fi Tiq ix-Xitwa] ġie abbandunat mill-istess konvenuti u ma hemmx aktar interess fih;

»Illi fit-tieni lok għandu jiġi rilevat illi l-iskrittura mertu tal-kawża ġiet redatta fil-ġurnata 5 ta' Lulju 2004 qabel ma kien hemm il-ħsieb li s-soċjetà attriċi li jibdew proċeduri l-qorti. Fil-fatt proċeduri l-qorti *da parte* tas-soċjetà attriċi nbdew fil-10 ta' Novembru 2006 sentejn wara li kien ġà ġie redatt il-kuntratt ta’ kera. Dan juri biċ-ċar illi l-elementi kollha indikati fl-artiklu 1144 tal-Kap. 16 ma jeżistux.

»Ukoll prinċipju importanti li minn jallega irid jipprova apparti l-fatt illi fl-istess artiklu 1144(2) taħt titlu oneruż huwa l-kreditur li għandu jipprova li kien hemm frodi tal-partijiet konċernati kollha. Issa jidher ċar illi s-soċjetà attriċi mexxiet il-ftit prova tagħha donnu kien xi każ li qiegħed jiddefendi il-bejgħ *sub hasta* tal-immobbli u mhux li kien qiegħed jattakka dan l-att tal-kera taħt xi frodi. Għall-grazzja tal-argument l-anqas ġab in-nutar jixhed, donnu aċċetta li l-iskritturi huma validi; kellu jressaq provi fuq *consilium fraudis* u fuq *partecipatio fraudis* li kienu mankanti għall-aħħar u jidher anki skond is-sentenza li apparti r-rikors promotur u dokumenti xehdet fil-qasir Sanda Camilleri rappreżentanti tal-bank u ppreżentat kopja tar-reġistru elettorali.

> F'diversi sentenzi tal-Bord tal-Kera, il-bord f'każijiet simili ma jagħtix importanza tal-karta ta' identità u hemm diversi sentenzi li jgħidu li din mhiex prova konklużiva għar-rigward it-titolu.
>
> »Is-soċjetà rikorrenti tat-importanza ħafna għall-fatt illi ġie ippreżentat nota fejn ġie indikat il-kirja sentejn qabel ma ġiet liberata l-proprjetà però ma semma xejn dwar il-vera data tal-iskrittura. Inġabu provi ta' snin wara li saret l-iskrittura u anki l-onorabbli qorti fis-sentenza tiegħu ġie svijjat għax fis-sentenza li kkwota Chetcuti v. Vassallo Eminyan "stratgemma tad-debituri biex meta l-post jinbigħ bl-irkant ġudizzjarju jinqdew bil-kirja favur binthom". Illi din is-sitwazzjoni ma hijiex eżatt għax il-kirja nbdiet sentejn qabel ma bdew il-proċeduri tas-*sub hasta* meta r-relazzjoni kummerċjali kienet għadha tajba bejri il-partijiet.
>
> »Ukoll is-soċjetà attriċi kellha r-rimedji kollha qabel ma nbdiet din il-kawża u qabel ma bbidjat *animo compensandi* billi setgħet tuża r-rimedju taħt l-artiklu 356(7) tal-Kap. 12 fejn setgħet titlob li tirtira l-offerti tagħha jew l-offerta tagħha tiġi mnaqqsa, xi ħaġa li ma sarx.«

9. L-azzjoni tal-attriċi hija l-*actio pauliana* taħt l-art. 1144 tal-Kodiċi Ċivili, li teħtieġ il-prova kemm tal-*eventus damni* kif ukoll tal-*consilium fraudis*.

10. Il-kiri impunjat huwa ta' appartament ammobilit (il-fond fi Triq Għawdex) b'kera ta' ħamsin lira ta' Malta (Lm50) – daqs mija u sittax-il euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€116.47) – fis-sena għal ħmistax-il (15) sena "prorogabbli sena b'sena wara t-terminu b'dana li l-kera jogħla bi ħmistax fil-mija fuq il-kera viġenti dak iż-żmien tal-proroga". Dawn il-kondizzjonijiet – partikolarment dik tat-terminu "pro-rogabbli sena b'sena" – huma vantaġġjużi għall-kerrej u onerużi għas-sid li ma jistax jieħu lura l-pussess tal-fond mikri, u għalhekk inaqqsu l-valur tal-fond. Dawn il-kondizzjonijiet għalhekk jikkostitwixxu l-*eventus damni* li minnu qiegħda tilmenta l-attriċi.

11. Safejn il-kiri impunjat jista' jitqies li sar b'titolu oneruż hija meħtieġa prova tal-qerq taż-żewġ partijiet, kemm tas-soċjetà konvenuta (id-debitriċi tal-attriċi) u kemm min-naħa tal-konvenuta Donna Debono.

12. Min-naħa tas-soċjetà konvenuta ma hemm ebda dubju li din għamlet il-kiri *in mala fide* għax għamlitu, meta ġà kienet debitriċi, bi ksur tal-kondizzjoni fl-att tal-ħolqien tal-ipoteka illi ma tikrix il-fond.

13. Quddiem din il-qorti ma tressqet ebda raġuni tajba għala ma għandhiex toqgħod fuq l-apprezzament ta' fatt magħmul mill-ewwel qorti li ikkonkludiet illi "jidhrilha, anke wara li semgħet lill-konvenuti jixhdu, li l-iskritturi in kwistjoni huma biss montaturi biex il-konvenuti jibqgħu jokkupaw il-fondi illegalment". Din il-konklużjoni – illi l-*mala fides* kienet mhux biss min-naħa tas-soċjetà konvenuta iżda wkoll min-naħa tal-konvenuta Donna Debono – hija msaħħa wkoll bil-kondizzjonijiet tal-kiri u bil-fatt illi irriżulta lill-ewwel qorti illi Donna Debono minkejja l-kiri baqgħet toqgħod mal-ġenituri tagħha u ma marritx toqgħod fil-fond mikri. Relevanti wkoll il-fatt illi s-soċjetà konvenuta hija soċjetà tal-familja Debono u ma hijiex ħaġa li faċilment titwemmen illi l-konvenuta Donna Debono ma kinitx taf bis-sitwazzjoni legali tas-soċjetà.

14. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-ewwel qorti illi hemm l-elementi kollha meħtieġa biex tirnexxi l-azzjoni pawljana.

15. Lanqas ma hu relevanti l-fatt, imsemmi mill-konvenuti, illi l-kiri sar qabel ma nbdew il-proċeduri tal-bejgħ bl-irkant fil-qorti. Li hu relevanti hu li l-kiri sar wara li sar is-self u nħolqu l-ipoteki, meta, għalhekk, is-soċjetà konvenuta kienet ġà "debitriċi" tal-attriċi.

16. Irrelevanti wkoll huwa l-argument illi l-attriċi kellha rimedju taħt l-art. 356(7) tal-Kodiċi Ċivili[1]. Dak ir-rimedju kien ikun wieħed xieraq li kieku l-kiri kien wieħed ġenwin magħmul *in bona fide* u mhux, bħal fil-każ tallum, meta hu magħmul b'qerq u meta allura r-rimedju xieraq ikun dak li nqdiet bih l-attriċi.

17. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu mogħti għall-għanijiet tar-raba' talba jibda jgħaddi millum. Billi wkoll huwa evidenti għal din il-qorti illi l-appell huwa fieragħ, u sar biss biex il-konvenuti jiksbu aktar żmien fit-tgawdija illeċita tal-fond, il-qorti tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, u wara li rat il-para. 10 tat-Tariffa A mehmuża bħala Skeda A mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lir-Reġistratur tal-Qrati spejjeż addizzjonali ta' seba' mitt euro (€700).

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df

[1] **356.** (7) Jekk qabel jew wara li tkun saret liberazzjoni l-offerent jew ix-xerrej, skont il-każ, jiskopri li l-proprjetà immobbli tkun suġġetta għal kull piż, kirja jew jeddijiet oħra sew reali jew personali li ma jkunux ġew magħduda fil-valutazzjoni skont l-artikolu 310, l-offerent jew ix-xerrej, skont il-każ, ikollu l-jedd, fl-ewwel każ, jew li jitlob li jirtira l-offerta tiegħu jew li jkollu l-offerta tiegħu imnaqqsa, u, fit-tieni każ, ix-xerrej ikollu d-dritt li jitlob ir-rexxissjoni tal-bejgħ.