QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Marzu 2020

Numru 3

Rikors numru 66/12 AE

Bank of Valletta plc

v.

Joecar Limited C16195, Vivienne Limited u Louis u Vivienne mizzewgin Scicluna

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ipprezentat mill-Bank of Valletta p.l.c. fl-20 ta' Jannar, 2012, li permezz tieghu nghad is-segwenti:

> "(1) Illi l-esponenti ikkoncediet diversi facilitajiet bankarji lill-konvenuti Joecar Limited u Vivienne Limited u lil socjetjaiet affiljati li ghalihom iggarantew in solidum l-istess zewg socjetajiet konvenuti, Dan partikolarment imma mhux esklussivament in forza ta' hames kuntratti in atti Nutar Dottor Joe Brincat tat-12 ta' Awwissu 1994 (Dok. "A", "B", "C", "D" u "E", kuntratt datat 18 ta' Jannar 1995 in atti Nuttar Dottor Joseph Vassallo Agius, 29 ta' Jannar 1999, (Dok. "G" u "H") u iehor datat 28 ta' April 1999 (Dok. "I");

"(2) Illi permezz ta' sentrnza moghtija minn Din l-Onorabbli Qorti fit-30 ta' April 1998 flismijiet "Bank of Valletta p.l.c. vs Brittania Catering Company Limited, Joseph u Maria Dolores Pace, Vivienne Limited, Josette Limited u Joecar Limited (Citazz. Numru 2552/1996), is-socjeta` attrici giet kanonizzata kreditrici *inter alia* tal-imsemmija Joecar Limited u Vivienne limited, fis-somma ta' erba' mija u sebgha u erbghin elf, mija u wiehed u sittin liri Maltin u hdax-il centezmu (Lm447, 161.11) (ekwivalenti ghal miljun u wiehed u erbghin elf, sitt mija u hames Ewro u ghaxar centezmi [€1,041,605.10])) kwantu ghal erba' mija u tnejn u erbghin elf, hames mija u tlieta u sebghin liri Maltin u wiehed u ghoxrin centezmu (Lm442,573.21) (ekwivalenti ghal miljun u tletin elf, disa' mija u tmintax-il Ewro u ghoxrin centezmu [€1,030,918.30] sorte u kwantu erbat elef, hames mija u sebgha u tmenin liri Maltin u disghin centezmu (Lm4,587.90) (ekwivalenti ghal ghaxart elef, sitt mija u sitta u tmenin Ewro u tlieta u disghin centezmu [€10,686.93] spejjez tal-kawza, flimkien mal-imghaxijiet ulterjuri sal-jum tal-pagament effettiv; (Dok J u K); Illi dan oltre l-bilanci l-ohra dovuti mill-kuntratti l-ohra fuq imsemmija;

"(3) Illi ghadu dovut parti kbira mid-deitu fuq imsemmi mill-imsemmija Joecar Limited u Vivienne Limited;

"(4) Illi fl-imsemmija kuntratti, il-konvenuti Joecar Limited u Vivienne Limited bhala dakinhar sidien *inter alia* tal-appartament bin-numru 3 u 4, Fawwara Buildings, Triq Guze` Fava, Sliema, liema doni huma appartament wiehed duplex u li jinsabu fis-sitt u seba' sular mil-livel ta' pjazza Sant'Anna, Sliema, inkluz is-sehem indiviz tal-partijiet komuni, kienu obbligaw ruhhom inter alia illi "*not to lease or allow thirs parties to use the hypothecated properties under any title without the bank's prior written consent*". Illi fuq l-imsemmija Kuntratti kienu parti kontraenti ukoll il-konvenuti Louis u Vivienne Scicluna.

"(5) Illi effettivament, l-imsemmija Vivienne Scicluna hija bint Joseph Pace – direttur u azzjonista tas-socjetajiet konvenuti u ukoll azzjonista maggoritarja u sa ftit xhur ilu ukoll direttrici tas-socjetajiet konvenuti Joecar Limited u Vivienne Limited kif ahjar jirrizulta mill-estratti mahruga mir-Registru tas-Socjetajiet hawn annessi u marketi Dok. "L" u "M";

"(6) Illi in forza ta' bejgh in subbasta fl-ismijiet "Bank of Valletta p.l.c. (C 2833) vs Joecar Limited u Vivienne Limited" bin-numru 47/09 mizmum taht l-awtorita` ta' Din l-Onorabbli Qorti fit-22 ta' April 2010, gie liberat favur is-socjeta` attrici l-imsemmi appartament 3 u 4, Fawwara Buildings, Triq Guze` Fava, Sliema, liema fondi huma appartament wiehed uplex u li jinsabu fis-sitt u seba' sular mil-livell ta' pjazza Sant'Anna, Sliema, inkluz is-sehem indiviz tal-partijiet komuni (Dok N);

"(7) Illi stante li t-titolu ezekuttiv ottenut bil-liberazzjoni fuq imsemmija, ai termini tal-Artikolu 357 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet, l-attrici

talbet u otteniet il-hrug ta' Mandat ta' Zgumbrament numru 1141/2010 kontra l-istess socjetajiet konvenuti Joecar Limited u Vivienne Limited; (Dok O)

"(8) Illi permezz ta' rikors ipprezentat fit-23 ta' Dicembru 2010, il-konvenuti Louis u Vivivenne Scicluna pproducew, ghall-ewwel darba, skrittura li kopja taghha qed tigi hawn ezibita u markata dokument "P" li biha stqarrew li huma kienu ilhom jikru l-imsemmi fond u cioe` l-appartament 3 u 4, Fawwara Buildings, Triq Guze` Fava, Sliema, liema fondi huma appartament wiehed duplex u li jinsabu fis-sitt u seba' sular mil-livell ta' pjazza Sant'Anna, Sliema, inkluz is-sehem indiviz tal-partijiet komuni minghand il-konvenuti l-ohra, addirittura minn Dicembru tas-sena 1999 – kirja li l-ewwel darba li giet prodotta lis-socjeta` attrici kien proprju mal-imsemmi rikors tat-23 ta' Dicembru 2010 u cioe` -il fuq minn hdax-il sena wara l-istess kirja;

"(9) Illi l-konvenuti kollha kienu pjenament konsapevoli bil-facilitajiet bankarji moghtija lill-istess socjetajiet konvenuti Joecar Limited u Vivienne Limited u socjetajiet ohra tal-istess familja Pace u bil-kundizzjoni fuq imsemmija, kif ukoll bil-proceduri ezekuttivi li bdew jittiehdu sa minn snin twal ilu mis-socjeta` attrici kontra l-istess Joecar Limited u Vivienne Limited *inter alia* stante li dawn baqghu inadempjenti fil-hlas kif minnhom pattwit mas-socjeta` attrici u fl-ebda stadju ma pproducew jew stqarrew l-istess konjugi Scicluma tali kirja hlief, kif gja msemmi, mar-Rikors taghhom tat-23 ta' Dicembru 2010;

"(10) Illi di piu` l-istess konjugi Louis u Vivienne Scicluna ghaddew ukoll biex ipprezentaw kawza (Rikors Guramentat numru 1138/2010 AE) fil-5 ta' Dicembru 2010, notifikata lill-esponenti wara l-imsemmija data tat-23 ta' Dicembru 2010 fejn ukoll sostnew illi huma ghandhom kirja u ghalhekk ma ghandhomx jigu zgumbrati mill-istess fond u li s-socjeta` attrici ghalhekk ma ghandhiex tiehu l-pussess vakanti tal-imsemmi fond in virtu tat-titolu ezekuttiv li ghandha bil-liberazzjoni fuq imsemmija, liema kawza tinsab pendenti quddiem Din l-Onorrabli Qorti ppreseduta mill-Onorevoli Imhallef Anthony Ellul u differita ghas-seduta tal-1 ta' Marzu 2012;

"(11) Illi effettivament l-imsemmija kirja giet maghmula mill-konvenuti Joecar Limited u Vivienne Limited a favur ta' Louis u Vivienne Scicluna f'xi zmien, u mhux necessarjament fis-sena 1999, bi frode ta' drittijiet tal-esponenti u dan ghaliex l-erba' konvenuti kellhom il-konoxxjenza pjena u diretta li bl-imsemmija kirja huma kienu qeghdin direttament, minbarra li jivvjolaw l-obbligi kontrattwali li hma assumew bil-kutratti fuq imsemmija, jrendu l-garanzija moghtija mill-istess konvenuti lis-socjeta` attrici fuq l-imsemmi immobbli ferm inferjuri ghal dak li gie pattwit mas-socjeta` attrici meta nghataw il-facilitajiet bankarji sa mis-sena 1994 u dan bi hsara diretta ghall-istess socjeta` attrici u ghalhekk tali kuntratt ta' kiri huwa annullabbli gialadarba jezistu l-elementi tal-*consillium fraudis*, l-*eventus damni* u l-*partecipatio fraudis* kif ahjar jigi ppruvat dwar is-smigh tal-kawza.

"Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u li jinghataw il-provvediment opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti tilqa' t-talba tas-socjeta` attrici li qeghdha hawn titlob li din il-Qorti joghgobha:

"(1) Tiddikjara li l-kuntratt ta' kiri li jgib id-data tad-19 ta' Dicembr 1999 maghmul mill-konvenuti Joecar Limited u Vivienne Limited a favur tal-konvenuti Louis u Vivienne mizzewgin Scicluna tal-appartament bin-numru tlieta (3) u erbgha (4), Fawwara Buildings, fi Triq Guze` Fava, Sliema, liema fondi huma appartament wiehed duplex li jinsab fis-sitt u seba' sular mil-livell ta' Pjazza Sant'Anna, Sliema, inkluz is-sehem indiviz tal-partijiet komuni, li kopja tieghu tinsab hawn ezibita u markata Dok. "P", sar frawdolentement u bi hsara ghad-drittijiet tas-socjeta` attrici;

"(2) Tirrexxindi, Tannulla u Thassar il-kuntratt ta' kiri li jgib id-data tad-19 ta' Dicembru 1999 maghmul mill-konvenuti Joecar Limited u Vivienne Limited a favur tal-konvenuti Louis u Vivienne mizzewgin Scicluna tal-appartament bin-numru (3) u erbgha (4), Fawwara Buildings, fi Triq Guze` Fava, Sliema, liema fondi huma appartament wiehed duplex li jinsab fis-sitt u seba' sular mil-livell ta' Pjazza Sant'Anna, Sliema, inkluz is-sehem indiviz tal-partijiet komuni, li kopja tieghu tinsab hawn ezibita u markata "Dok P",

"(3) Tiddikjara b'konsegwenza li l-konvenuti Louis u Vivienne mizzewgin Scicluna qeghdin jokkupaw l-appartament bin-numru tlieta (3) u erbgha (4), Fawwara Buildings, fi Triq Guze` Fava, Sliema, liema fondi huma appartament wiehed duplex li jinsab fis-sitt u seba' sular mil-livell ta' Pjazza Sant'Anna, Sliema, inkluz is-sehem indiviz tal-partijiet komuni, proprjeta` tas-socjeta` attrici, minghajr ebda titolu validu fil-ligi

"(4) Tordna li l-konvenuti Louis u Vivienne mizzewgin Scicluna jizgombraw mill-imsemmi fond u cioe` l-appartament bin-numru tlieta (3) u (4), Fawwara Buildings, fi Triq Guze` Fava, Sliema, liema fondi huma appartament wiehed duplex li jinsab fis-sitt u seba' sular mil-livell ta' Pjazza Sant'Anna, Sliema inkluz is-sehem indiviz tal-partijiet komuni, fi zmien qasir u perentorju li Din l-Onorabbli Qorti joghgobha tipprefiggi

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ingunti minn issa sabiex jidhru ghas-subizzjoni u bir-rizerva ghall-azzjonijiet ulterjuri spettanti lis-socjeta` attrici kontra l-konvenuti".

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuti Joecar Limited, Vivienne Limited u Louis u Vivienne konjugi Scicluna, pprezentata fil-11 ta' Mejju, 2012, li permezz taghha eccepew hekk:

"**1. Dwar il-fatti**

"1.1 Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel zewg paragrafi ma humiex kontestat;

"1.2 Illi l-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu huma kontestati u dana in kwantu Joe Pace li kien deher fuq il-kuntratti ta' self iddikjara maghhom diversi drabi li ma kien hemm xejn dovut lil bank;

"1.3 Illi fir-rigward tar-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-Bank rikorrenti dan huwa kontestat inkwantu ghalkemm huwa minnu li l-kuntratti ghandhom klawsoli bhal dak deskritt, l-intimati Louis u Vivienne Scicluna qatt ma dehru personalment fuq dawn il-kuntratti. Dawn il-kuntratti kienu saru minn Joe Pace, missier Vivienne Scicluna permezz ta' prokura li kellu u fil-kors tan-negozju tieghu. Huwa ma kienx jinfurmawhom bid-dettalji tal-kuntratti li kienu jaghmlu;

"1.4 Illi l-paragrafi hamsa sa sebgha tal-Bank rikorrenti ma humiex kontestato;

"1.5 Illi l-paragrafu (8) tal-Bank rikorrenti hwua kontestat inkwantu l-kuntratt ta' kera ilu jezisti ghax kien sar fis-sena 1999. Louis u Vivienne qatt ma pproducew dan il-kuntratt ghax ma kenux mitluba jaghmlu hekk izda kienu spjegaw lil kulhadd anke lil perit li kien ma jistima l-fond, li l-fond kien mikri lilhom;

"1.6 Illi l-paragrafu (9) tal-Bank rikorrenti huwa kontestat ghax ma huwiex minnha li lntimati kienu kollha pjenament konsapevoli bil-facilitajiet bankarji. L-uniku persuna li se mai kellu dan it-taghrif kien Joe Pace li kien jidher fuq il-kuntratti;

"1.7 Illi l-paragrafu (10) tal-Bank rikorrenti ma huwiex kontestat;

"1.8 Illi l-paragrafu (11) tal-Bank rikorrenti huwa kontestat ghax il-kuntratt kien sar fis-sena 1999 u l-intimati, partikolarment l-intimati Vivienne u Louis Scicluna kienu in buona fede, illi in oltre l-kuntratt ta' kera bl-ebda mod ma kien idghajjef il-garanzija moghtija lill-Bank;

"2. Dwar l-eccezzjonijiet

"2.1 Illi fl-ewwel lok il-Bank attrici qieghda f'kawza ohra quddiem dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara li skond hi, qatt ma kien ezista kuntratt, u ghalhekk il-Bank trid qabel xejn taghzel it-triq li trid tiehu;

> “2.2 Illi fit-tieni lok l-intimati Louis u Vivienne Scicluna ma agixxewx b’mod frawdolenti u/jew xjentement bi hsara tad-drittijiet tal-Bank attur;
>
> “2.3 Illi fit-tielet lk u bla pregudizzju ghal prrmess jonqsu l-element rikjesti sabiex l-*actio pauliana* tista’ tirnexxi;
>
> “2.4 Illi fir-raba’ lok u bla pregudizzju ghal premess il-Bank attrici kienet dejjem ben konxja li kienet saret kuntratt ta’ kera favur l-esponenti Louis u Vivienne Scicluna diversi snin ilu izda qatt ma hadet xi passi kontra l-istess jew b’xi mod oggezzjonat ghal kirja, hlief issa;
>
> “2.5 Illi fil-hames lok u bla pregudizzju ghal premess kirja ma tnaqqasx garanzija moghtija fuq proprjeta` u dana peress li l-kirja bl-ebda mod ma taffettwa d-dritt reali ta’ proprjeta` fuq liema huwa moghti l-garanzija.
>
> “2.6 Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt”.

Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta’ Gunju, 2014, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, laqghet l-ewwel talba u ghalhekk iddikjarat li l-kuntratt ta’ lokazzjoni tad-19 ta’ Dicembru, 1999, fil-konfront tal-Bank of Valletta plc ma jorbotx u ghalhekk hassret l-istess fil-konfront tal-imsemmi Bank; kif ukoll iddikjarat li l-konjugi Scicluna qeghdin jokkupaw l-appartamenti numru tlieta (3) u erbgha (4), Fawwara Buildings, Triq Guzè Fava, Sliema, bla titolu u kkundannat lill-konvenuti Scicluna sabiex jizgumbraw minn gewwa dawn l-immobbli sal-ahhar ta’ Awwissu, 2014.

Dik il-Qorti ddecidiet il-kawza, wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Din il-kawza hi konnessa mal-kawza Louis u Vivienne Scicluna et vs Bank of Valletta plc et (1138/2010) li llum ser tigi deciza minn din il-qorti. F'dik il-kawza l-konjugi Scicluna qeghdin jimpunjaw il-validita' tal-mandat ta' zgumbrament numru 1141/2010, kif ukoll mandat ta' qbid numru 1613/2010 li bih jallegaw li nqabdet proprjeta taghhom. Il-kawzi nstemghu flimkien u ser issir riferenza ghall-provi li ngabru fiz-zewg kawzi.

"Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti, inkluzi dawk tal-bejgh bl-irkant 2/2007; 47/2009; mandat ta' zgumbrament numru 1141/2010.

"Jirrizulta hekk:

"1. B'sentenza tal-Prim'Awla fil-kawza Bank of Valletta plc vs Brittania Catering Limited Company Limited et (2552/96) tat-30 ta' April 1998, il-konvenuti (jinkludu Joecar Limited u Vivienne Limited) gew ikkundannati solidalment sabiex ihallsu lill-bank is-somma ta' Lm442,573, bl-imghax mill-1 ta' April 1996 sad-data tal-effettiv pagament. Dan wara li l-konvenuti pprezentaw nota ta' ammissjoni.

"2. Joecar Ltd u Vivienne Limited twaqqfu fis-27 ta' April 1994.

"3. Vivienne Scicluna hi bint ta' Joseph Pace, li kien il-persuna wara l-imsemmija kumpanniji. Hi kienet direttur taz-zewgt kumpanniji. Fit-28 ta' Ottubru 2010 irrizenjat mill-kariga ta' direttur.

"4. Jirrizulta li l-appartamenti in kwistjoni kienu soggetti ghall-procedura ta' bejgh bl-irkant fl-2003 (numru 5/2003) u fl-2007 (2/07). Fir-rapport li sar mill-perit Godwin Abela fl-atti tas-subbasta 5/2003, ma jissemmiex li l-appartamenti huma soggetti ghall-kirja. Fir-rapport jinghad: "*Prezenti ghall-access kien hemm biss is-sur Joe Pace li dahhal l-esponent fil-fondi in kwistjoni sabiex ikun jista' jaqdi l-inkarigu lilu moghti*". Originarjament l-appartamenti nxtraw mill-Bank of Valletta plc fis-subbasta 2/2007 f'bejgh li sar fis-16 ta' Ottubru 2007. Madankollu l-proprjeta giet irkuprata bil-procedura tal-jus redimendi.

"5. Eventwalment il-proprjeta' inbieghet fi proceduri ta' subbasta ohra (47/2009) li ppropona l-istess bank. Fil-fatt fit-22 ta' Gunju 2010 inbieghu bl-irkant l-appartamenti numru 3 u 4, Fawwara Buildings, Triq Guze Fava, Sliema (ara atti numru 47/09), cjoe' l-appartamenti oggett tal-kirja 19 ta' Dicembru 1999. Ghalkemm fil-kuntratt ta' kiri oggett tal-kawza l-appartamenti huma ndikati bin-numru 6 u 7, mill-atti hu evidenti li hi l-istess proprjeta. Hekk per ezempju:

i) fil-kuntratti ta' xiri, in-numri tal-appartamenti huma dikjarati bhala 3 u 4 (ara kuntratti tat-12 ta' Awissu 1994 pubblikati min-nutar Dr J. Brincat).

ii) Fl-atti tas-subbasta 2/2007, fit-13 ta' Marzu 2007 il-perit Godwin Abela iddikjara li r-rapport li kien pprezenta fl-atti tas-subbasta 5/2003 kien jirrigwarda deskrizzjoni u stima tal-appartamenti numru 3 u 4. Fir-rapport tal-perit Abela l-appatramenti huma ndikat bin-numru 7/8, Fawwara Buildings, Triq Guze Fava, Sliema.

"Fl-atti tal-irkant 47/09 jinghad li l-kumpanniji konvenuti huma debituri tal-bank fis-somma ta' €1,030,918.30, skond is-sentenza tat-30 ta' April 1998 u li kienet regghet saret ezewgibbli wara decizjoni tal-21 ta' April 2009 (Bank of Valletta plc vs Brittania Catering Company Limited, u Joseph u Maria mizzewgin Pace, u Vivienne Limited, u Josette Limited u Joecar Limited, Rikors 831/2008JRM). Fir-rapport tal-perit Danica Mifsud, fuq inkarigu tal-qorti, jinghad li l-appartamenti huma mikrija; "*Fid-data ta' l-ispezzjoni, ir-rapprezentant tas-sidien ikkonferma li l-appartament kien mikri lill-familjari. Kopja tal-kuntratt ta' kiri ma gietx ipprezentata lis-sottoskritt. Minhabba li l-fond inbena fid-disghajnijiet, wiehed ghandu jifhem li l-kirja hi ghal terminu fiss, u li l-fond jista' jerga' jigi liberu u hieles appena jintemm il-kuntratt ta' kiri kurrenti*" (rapport prezentat fl-20 ta' April 2010).

"6. Fid-19 ta' Lulju 2010 il-Prim'Awla ordnat il-hrug ta' mandat ta' zgumbrament kontra l-kumpanniji konvenuti (ara atti tal-mandat numru 1141/2010). Il-mandat kien gie ezegwit. Dan wassal sabiex il-konjugi Scicluna jigu wkoll zgumbrati minn gewwa l-fond ghalkemm ma jissemmewx fil-fond. Fis-27 ta' Dicembru 2010 il-konjugi Scicluna pprezentaw rikors (numru 1330/2010) fejn talbu r-revoka tal-mandat. B'digriet tas-7 ta' Jannar 2011, il-qorti laqghet it-talba. Il-Bank appella u b'decizjoni tat-30 ta' Settembru 2011, il-qorti hassret id-decizjoni tal-ewwel qorti li hassret il-mandat ta' zgumbrament.

"Il-bank attur qieghed isostni li bil-kirja li saret, il-konvenuti kienu qeghdin "…. *Jrendu l-garanzija moghtija mill-istess konvenuti lis-socjeta attrici fuq l-imsemmi immobbli ferm inferjuri ghal dak li gie pattwit mas-socjeta attrici meta inghataw il-facilitajiet bankarji sa mis-sena 1994 u dan bi hsara diretta ghall-istess socjeta attrici u ghalhekk tali kuntratt ta' kiri huwa annullabli gialadarba jezistu l-elementi tal-consilium fraudis, l-eventus damni u l-partecipatio fraudis kif ahjar jigi ppruvat dwar is-smiegh tal-kawza*".

"L-Artikolu 1141 tal-Kodici Civili jipprovdi:

> *"(1) Kull kreditur jista' wkoll, f'ismu, jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-debitur bi hsara tal-jeddijiet tieghu, bla pregudizzju tal-jedd tal-konvenut ghall-eccezzjoni tal-beneficcju ta' l-eskussjoni, taht id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 795 sat-801 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.*
>
> *(2) Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruz, il-kreditur ghandu jipprova li kien hemm qerq min-naha taz-zewg partijiet fil-kuntratt.*

(3) Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu gratuwitu, bizzejjed li l-kreditur jipprova li kien hemm qerq min-naha tad-debitur".

"Ghal dak li jirrigwarda l-elementi ta' din l-azzjoni, il-qorti tosserva:

"1) *Kreditur* – M'hemmx dubju li fid-19 ta' Dicembru 1999, data tal-iskrittura ta' lokazzjoni, Bank of Valletta plc kien kreditur b'titolu ezekuttiv fil-konfront ta' Vivienne Limited u Joecar Limited. Fil-fatt b'sentenza dawn iz-zewg konvenuti, flimkien ma' ohrajn *in solidum*, gew ikkundannati jhallsu lill-bank is-somma ta' €1,041,605.10. Kreditu li matul is-snin baqa' hemm tant li t-titolu ezekuttiv kien rega' gie rez ezegwibbli b'decizjoni tal-Prim'Awla tal-21 ta' April 2009 (Rikors 831/2008JRM);

"2) *Eventus Damni* – Fil-fehma tal-qorti bl-iskrittura ta' lokazzjoni tad-19 ta' Dicembru 1999, il-bank sofra pregudizzju. M'hemmx paragun bejn fond moghti lill-kreditur b'garanzija li jkun liberu u frank u li l-fond jigi mikri lil terzi wara li l-kreditur ottjena titolu ezekuttiv. Dan meta tqies il-kundizzjonijiet tal-kirja in ezami, u cjoe' kirja ta' 40 sena ghall-appartament duplex f'*prime site* f'Malta (ara ritratti fir-rapport tal-perit Danica Mifsud), b'kera baxxa u fissa ta' Lm350 fis-sena ghall-ewwel 20 sena u Lm450 fis-sena ghat-tieni 20 sena. Hi haga li tbiegh fond liberu u frank, u haga ohra tbiegh fond li jkun mikri lil terzi. Wiehed irid jiftakar li fid-data tal-kirja l-appartamenti kienu diga' nghataw lill-bank b'garanzija. F'dan ir-rigward issir riferenza ghall-uhud mill-kuntratti:

"i) kuntratt ta' self tat-12 ta' Awissu 1994 pubblikat min-nutar Joseph Brincat. Il-kumpanniji konvenuti kienu parti bhala garanti solidali, u taw ipoteka specjali wkoll fuq l-appartamenti meritu ta' din il-kawza. Fil-kuntratt il-kumpanniji konvenuti obbligaw ruhhom "*not to….. b. lease, sublet or allow third parties to use hypothecated property*" (fol. 11);

"ii) Zewg kuntratti tat-12 ta' Awissu 1994 pubblikati min-nutar J. Brincat u li bihom inxtraw l-appartamenti. Joecar Limited xtrat l-appartament numru 4, Fawwara Buildings u nghatat self mill-Bank of Valletta plc. Il-bank li ffinanzja l-akkwist inghata ipoteka specjali u privilegg specjali fuq l-appartament. L-istess gara fil-kaz tal-appartament numru 3, Fawwara Buildings li nxtara minn Vivienne Limited;

"iii) Kuntratt ta' self tat-28 ta' April 1999 li bih Joseph u Maria Carmela konjugi Pace inghataw self ta' Lm63,000. Il-kumpanniji konvenuti deheru wkoll bhala garanti solidali u l-appartamenti in kwistjoni nghataw b'garanzija. Fil-kuntratt jinghad ukoll li l-garanti ma jistghux jikru l-proprjeta.

"F'dan il-kaz il-pregudizzju hu evidenti in kwantu meta l-bank nghata l-garanzija u ottjena t-titolu ezekuttiv kontra l-kumpanniji konvenuti, ma

kienx hemm kirjiet. Imbaghad meta f'Dicembru 1999 Joecar Limited u Vivienne Limited krew l-appartamenti 3 u 4 lill-konjugi Scicluna, taw lok ghal xenarju differenti. Hu veru li l-immobbli baqghu proprjeta tal-kumpanniji debituri u kirja m'hijiex dritt reali (ara eccezzjoni 2.5 a fol. 169), pero' hu veru wkoll li mod tezegwixxi titolu ezekuttiv fuq proprjeta libera u hag'ohra ohra tezegwih fuq proprjeta soggetta ghall-kirja ta' erbghin sena b'dik it-tip ta' kera. Sahansitra l-Qorti tal-Appell stess fid-decizjoni tat-30 ta' Settembru 2011 ikkummentat li "…. *kellha dubbju kemm l-iskrittura datata 19 ta' Dicembru 1999 kienet tirrifletti l-verita'*……". Il-konsegwenza tal-agir tad-debituri tal-bank mmanifestat ruhha meta fil-bejgh bl-irkant numru 47/2009, li sar fit-22 ta' Gunju 2010, il-Bank of Valletta plc xtara l-appartamenti 3 u 4, Fawwara Buildings, Triq Guze Fava, Sliema ghall-prezz ta' €660,000. Bhala kreditur ta' Vivienne Limited u Joecar Limited il-bank spicca sab ruhu f'sitwazzjoni fejn l-appartamenti huma okkupati mill-konjugi Scicluna li qeghdin jinvokaw dritt ta' lokazzjoni bazat fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni oggett ta' din il-kawza li qeghda tikkontempla ghall-kirja li taghlaq fl-2039, igifieri hamsa u ghoxrin (25) sena ohra.

"3) Consilium Fraudis - ghal finijiet ta' din il-kawza m'huwiex mehtieg id-dolo tad-debitur fil-konfront tal-kreditur. M'hemmx dubju li Joseph Pace, wiehed mid-diretturi ta' Joecar Limited u Vivienne Limited li deher ghan-nom ta' dawn il-kumpanniji, kien jaf x'qieghed jaghmel meta ffirma l-iskrittura ta' lokazzjoni. Kien jaf per ezempju li meta ta l-appartamenti b'lokazzjoni, kienet qieghda tinkiser l-obbligazzjoni li l-appartamenti ma jinkrewx. L-ghan wara d-divjett ta' kiri li mpona l-Bank of Valletta kien sabiex jevita t-tip ta' xenarju li l-bank sab ruhu fih wara l-bejgh bl-irkant li sar f'Gunju 2010. Joseph Pace ma kienx in buona fede meta mar ghand l-avukat Bonnici u talbu jipprepara skrittura ta' lokazzjoni b'dawk il-kundizzjonijiet. L-avukat Bonnici xehed: "*Pace lili qatt ma qalli espressament li qieghed irid jaghmel din l-iskrittura sabiex ikollu biex jiddefendi ruhu fl-eventwalita' li jinqala' xi inkwiet mal-Bank. Imma jien li kont nahdem hafna mieghu hekk issuspettajt.*" (seduta tal-1 ta' Marzu 2012). Il-qorti m'ghandix dubju li l-avukat Bonnici jaf il-verita' wara dak is-suppost kuntratt ta' lokazzjoni. Pero' kien ferm konservattiv f'dak li qal. Jekk kif qal hu kien ilu avukat ta' Pace mis-sena 1996/1997, certament li kien jaf li l-Bank of Valletta plc kellu titolu ezekuttiv kontra l-kumpanniji Joecar Limited u Vivienne Limited. Il-kirja ma tistax tigi deskritta bhala negozju tajjeb ghall-kumpannija konvenuti, meta tqies kirja ta' 40 sena, b'kera baxxa ghal zewg appartamenti mdaqqsa u li qeghdin f'*prime site* ghal dak li jikkoncerna s-suq tal-proprjeta' f'Malta. Hu evidenti li l-kirja kienet intiza biss sabiex taghti beneficcju lill-konvenuti Scicluna u xejn iktar. Debitur in *buona fede* li kontrih hemm titolu ezekuttiv u li jkun ta l-proprjeta b'garanzija, kien jitlob il-permess tal-bank qabel jikri u mhux izomm kollox mistur ghal dawk is-snin kollha. Il-kirja kienet il-mezz sabiex il-konjugi Scicluna jinghataw protezzjoni fl-eventwalita' li l-bank jezegwixxi t-titolu ezekuttiv u jipprocedi ghall-bejgh tal-appartamenti. Fis-seduta tal-21 ta' Mejju 2012 kien xehed Joseph Pace u konvenjentement qal: "*Qed nigi mistoqsi mill-qorti jekk il-kirja saritx*

biss biex jien nipprotegi lil uliedi f'kaz li jinqala' xi haga, nghid li lanqas qed nifhem x'qed tistaqsini l-qorti, ghax jien ma niflahx". Li hu nteressanti hu kif jaf li hemm kirja u jithallas Lm350 fis-sena. Kull kumment iehor hu superfluwu. Joseph Pace kien ben konsapevoli li dak li ghamel kien kontra l-obbligu li assumew il-kumpanniji li l-appartamenti ma jinkrewx, u kontra l-interessi tal-bank kreditur. Kirja li saret wara li l-Bank of Valletta plc kien gie kanonizzat kreditur permezz ta' sentenza tat-30 ta' April 1998 (Citazzjoni numru 2552/96NA). Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li d-debituri konxji dwar il-pregudizzju li tali att jista' jarreka lill-kreditur.

"4) Partecipatio Fraudis - Fir-rigward tat-terz, dan l-element "…. *Jikkonkorri kull meta t-terz jaf li qieghed jaghmel negozju guridiku li huwa ta' hsara ghall-kreditur*" (Moira Zammit Tabona vs Simlar Limited et deciza mill-Prim'Awla (Imhallef T. Mallia) fit-13 ta' Frar 2003). Ma' whud mill-kuntratti esebiti mill-bank, hemm rizoluzzjonijiet tal-Bord tad-Diretturi ta' Joecar Limited u Vivienne Limited. Hekk per ezempju il-kuntratt:

i) tat-18 ta' Jannar 1995 pubblikat min-nutar Dr Joseph Vassallo Agius (fol. 51);
ii) tad-29 ta' Jannar 1999 pubblikat min-nutar Dr Joseph Vassallo Agius (fol. 61);

"Rizoluzzjonijiet li huma ffirmati minn Vivienne Scicluna bhala direttrici ta' Vivienne Limited u Joecar Limited. F'dawk annessi mal-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1995 hemm rizoluzzjoni datata 3 ta' Jannar 1995 li l-kumpanniji jkunu garanti ghal self ta' Lm200,000 li ser jinghata lil Brittania Catering Co Limited, u li l-bank jinghata ipoteka specjali fuq l-appartamenti numru 3 u 4 (ara fol. 57 u 60). Ghalhekk il-qorti ma tistax temmen lill-konvenuta Scicluna meta qalet: "*Jiena ma kontx naf li l-proprjeta kienet marbuta mal-bank*" (seduta 21 ta' Mejju 2012). Ir-rizoluzzjonijiet gew iffirmati fit-3 ta' Jannar 1995, snin qabel l-iskrittura privata ta' lokazzjoni ta' Dicembru 1999. Kif il-qorti ma temminx lil Vivienne Scicluna meta fir-rigward tal-appartament numru 37/5, Tigne Seafront, Sliema qalet li ma tafx li kienu saru proceduri ta' subbasta. Dan peress li jirrizulta li hi stess ipprezentat kawza (Vivienne Scicluna vs Bank of Valletta plc [1018/2005] deciza mill-Prim'Awla fil-15 ta' Ottubru 2007), fejn talbet lill-qorti sabiex thassar is-subbasta 22/03 fejn il-bank talab li jsir il-bejgh tal-fond 37/5, Tigne Seafront, Sliema wara li b'sentenza tas-16 ta' Gunju 1998 fil-kawza Bank of Valletta plc vs Louis u Vivienne Scicluna, il-Bank of Valletta plc gie kanonizzat kreditur tal-konjugi Scicluna fis-somma ta' Lm44,725.84. Hu minnu li dak il-fond m'huwiex oggett ta' dawk il-proceduri, pero' dan isahhah il-fehma tal-qorti li x-xhud m'hijiex kredibbli.

"Il-konjugi Scicluna insistew li Joseph Pace qatt ma qalilhom b'xejn dwar il-kreditu li kellu l-Bank of Valletta plc. Il-qorti ma temminix, meta tqies li:

"i. Il-konvenuta Vivienne Scicluna kienet direttrici u azzjonista tal-kumpanniji Joecar Limited u Vivienne Limited.

"ii. Fit-30 ta' April 1998 fil-kawza Bank of Valletta plc vs Brittania Catering Company Limited et (66/2012) il-bank gie kanonizzat kreditur fl-ammont ta' €1,041,605.10. Kien biss ghoxrin (20) xahar wara li saret il-kirja. L-appartamenti nxtraw fit-12 ta' Awissu 1994 izda konvenjentement kien biss wara li l-Bank of Valletta plc ottjena t-titolu ezekuttiv li saret il-lokazzjoni;

"iii. Ma rrizultax li fiz-zmien li saret il-kirja l-konjugi Scicluna kienu qeghdin ifittxu proprjeta sabiex jikruha. Sa dak iz-zmien il-konjugi Scicluna kienu ghadhom sidien tal-appartament 37/5, Tigne Seafront, Sliema. Inoltre, minn dak li qalet Vivienne Scicluna l-qorti fehemet li kienet fuq l-inizjattiva ta' missierha li sar il-kuntratt ta' lokazzjoni. Irrizulta wkoll kif il-konjugi Scicluna ma kellhom l-ebda sehem fil-process li wassal sabiex l-avukat Bonnici ihejji l-iskrittura ta' lokazzjoni. Sahansitra Vivienn Scicluna xehedet: "*Mistoqsija mill-qorti kif gew l-affarijiet li minn Lm350 kull sena bhala kirja jitilghu ghal Lm450 fis-sena, bhala kera nghid li ma nafx*" (enfazi tal-qorti – seduta 21 ta' Mejju 2012). Il-qorti ma tistax tasal sabiex temmen li l-konjugi Scicluna ffirmaw l-iskrittura ta' kera minghajr ma staqsew x'kienet il-htiega ta' tali kuntratt u minghajr ma nghataw taghrif. Wara kollox dawn kienu membri tal-istess familja, u Vivienne Scicluna kienet azzjonista u direttrici taz-zewgt kumpanniji konvenuti.

"iv. Ma ntweriex x'setghet kienet il-htiega li l-kumpanniji jikru l-appartamenti lill-konjugi Scicluna, hlief li tkun ghodda sabiex jinghataw protezzjoni ghal zmien twil ta' snin f'kaz ta' bzonn. Vivienne Scicluna xehedet: "*L-ewwel darba li jien rajt l-ftehim ta' kera kien proprju fin-1999, meta l-papa kien qalilna li ser naghmlu kirja*" (seduta 21 ta' Mejju 2012). Il-probabilita' hi li Pace kien spjega lill-konjugi Scicluna dwar x'kienet il-htiega li jsir kuntratt ta' lokazzjoni, iktar u iktar meta tqies li Scicluna xehedet: "*Il-post ahna ma xtrajniehx, irregalajulna l-papa'. Ahna ftehemna mieghu li naghtuh kera*" (l-istess seduta). Qalet ukoll li ohtha wkoll tikri appartament gewwwa Fawwara Buildings; "*Ohti, thallas ukoll il-kera bhali. Thallas l-istess ammont ta' kera bhalna….. Ohti ghamlet ukoll kirja bil-miktub*" (l-istess seduta). Indizju iehor li jikkonferma x'kien l-ghan wara l-kirjiet. Fl-istess seduta Vivienne Scicluna tat verzjoni differenti meta xehedet: "*Mistoqsija mill-qorti kif gie l-hsieb wara din il-kirja, nghid li jiena u r-ragel hassejna li lill-papa' ghandna naghtuh xi haga lura ghall-generozita' tieghu…. Ma kenitx fuq insistenza tal-papa li saret din il-kirja*". Il-qorti ma tistax temmen xhud li taghti verzjonijiet inkompatibbli ma' xulxin.

"Il-konkluzjoni tal-qorti hi li fil-kaz in ezami hemm l-elementi tal-actio pauliana.

"Il-konjugi jsostnu li l-atturi setghu jipprocedu ai termini tal-Artikolu 356(7) tal-Kap. 12. Din m'hijiex wahda mill-eccezzjonijiet li nghatat. F'kull kaz 'il fatt li bil-ligi x-xerrej ghandu l-fakolta' li jitlob ghar-rexxissjoni tal-bejgh, ma jeskludix id-dritt tal-Bank of Valletta plc li jirrikorri ghar-rimedju kontemplat fl-Artikolu 1141 tal-Kodici Civili. Il-

> Bank of Valletta plc bhala kreditur li sahansitra ghandu titolu ezekuttiv kellu dritt li jimpunja l-kirja.
>
> "B'riferenza ghall-eccezzjonijiet ohra li nghataw mill-konvenuti (fol. 169) il-qorti tosserva:-
>
> "1) Hu evidenti li bil-kawza in ezami, il-bank ghazel it-triq li jrid jiehu cjoe' mhux dak li jghid li qatt ma ezista ftehim bejn il-kumpanniji konvenuti u l-konjugi Scicluna izda li l-kirja saret b'qerq ghad-drittijiet tal-bank. Triq li ghazel meta ppropona l-kawza 66/2012. Posizzjoni li baqa' jsostni kif tixhed in-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta fit-30 ta' Settembru 2013.
>
> "2) Mill-provi ma rrizultax li l-Bank of Valletta plc kien "…. *dejjem konxja li kienet saret kuntratt ta' kera favur l-esponenti Louis u Vivienne Scicluna*…" (fol. 169). Kien biss meta gie pprezentat ir-rapport mill-perit tekniku Mifsud fil-bejgh bl-irkant 47/09 li l-Bank of Valletta plc sar jaf ghall-ewwel darba li kien qieghed jigi allegat li hemm kirja fuq il-fond. Ukoll f'dak l-istadju ma setax ikun jaf x'tip ta' kirja kien hemm peress li ma gietx prezentata kopja tal-iskrittura. Fil-fatt kien biss meta l-konvenuti Scicluna pprezentaw ir-rikors tas-27 ta' Dicembru 2010 ghar-revoka tal-mandat ta' zgumbrament numru 1141/2010 li jidher li nharget ghall-ewwel darba l-iskrittura ta' lokazzjoni."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti Louis u Vivienne konjugi Scicluna, li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti tilqa' l-appell taghhom u thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Gunju, 2014, fl-ismijiet premessi u minflok tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-Bank attur.

Rat ir-risposta tal-Bank appellat, li permezz taghha talab li l-appell odjern ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell waqt is-seduta tat-18 ta' Frar, 2020, fejn l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz id-dokumenti u l-varji processi annessi, kif ukoll l-atti tal-process 1138/2010 li qieghed jigi deciz minn din il-Qorti llum ukoll;

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawza, li ssegwi katina ta' proceduri ohra li bihom il-Bank appellat, bhala kreditur tal-konvenuti, jittanta jirkupra l-bilanc ta' kreditu dovut lilu wara diversi kuntratti ta' self u facilitajiet bankarji, kif ukoll ta' kostituzzjoni ta' debitu li l-konvenuti naqsu milli jhallsu. Fost dawn il-proceduri kien hemm procedure ta' subbasta fuq il-fond li jgib in-numri 3 u 4, "Fawwara Buildings", Triq Guzè Fava, Sliema, liema fond jikkonsisti f'appartament *duplex* li l-bank akkwista *animo compensandi* permezz tal-proceduri ta' subbasta (li jgibu referenza 47/2009). Jirrizulta li fil-mori tal-proceduri tas-subbasta, il-Bank kreditur sar jaf li l-konvenuti appellanti konjugi Scicluna kienu jghixu fl-imsemmi appartament bil-pretensjoni li kellhom titolu ta' kera. Kwindi l-Bank appellat ressaq il-proceduri odjerni ta' *actio pauliana* peress li jikkontendi li l-kuntratt ta' kiri sar frawdolentement u bi hsara tad-drittijiet tieghu, u ghalhekk talab ir-rexxissjoni tal-imsemmi kuntratt, dikjarazzjoni

li l-konjugi Scicluna kienu qeghdin jokkupaw l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ordni sabiex il-konjugi Scicluna jizgumbraw mill-imsemmi fond.

Il-konvenuti fost affarijijet ohra, jippremettew li Joe Pace kien jidher fuq il-kuntratti kemm f'ismu, kif ukoll f'isem is-socjetajiet konvenuti u xi waqtiet f'isem il-konjugi Scicluna, permezz ta' prokura li kellu fil-kors tan-negozju tieghu u li l-konjugi Scicluna qatt ma pproducew il-kuntratt ta' kera li ilu jezisti sa mis-sena 1999, ghaliex qatt ma kienu mitluba jaghmlu hekk, kif ukoll jichdu li huma kienu konsapevoli tal-facilitajiet bankarji. Il-konvenuti Scicluna jsostnu li huma ghamlu il-kuntratt ta' kera in buona fede u li dan bl-ebda mod kien idghajjef il-garanzija moghtija mill-Bank. Kwindi eccepew li l-Bank f'kawza ohra, qieghed jghid li qatt ma kien ezista kuntratt ta' kera, u ghalhekk irid jaghzel liema triq irid jiehu; il-konjugi Scicluna jichdu li agixxew b'mod frawdulenti jew xjentement bi hsara tad-drittijiet tal-Bank attur; li jonqsu l-elementi tal-*actio pauliana*; li l-Bank kien ben konxju tal-kuntratt ta' kera, izda qatt ma ha passi fil-konfront taghhom; u li l-kirja ma tnaqqas xejn mill-garanzija moghtija fuq il-proprjetà u ma taffetwax id-dritt reali ta' proprjetà.

L-ewwel Qorti, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, laqghet l-ewwel talba attrici u ddecidiet li l-kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 ta'

Dicembru, 1999, ma jorbotx u ghalhekk hassritu fil-konfront tal-Bank. Gie ddikjarat ukoll li l-konvenuti Scicluna qeghdin jokkupaw l-appartament in kwistjoni bla titolu u kwindi kkundannathom jizgumbraw mill-imsemmija proprjetà mmobbli, f'terminu fiss.

Il-konvenuti konjugi Scicluna hassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interponew appell minnha. L-aggravju taghhom huwa msejjes fuq il-fatt li jinghad minnhom li l-ewwel Qorti m'apprezzatx korrettement l-applikazzjoni ta' l-elementi tal-*actio pauliana.*

Din il-Qorti ttenni li meta jitqajjem quddiemha aggravju ta' appell li jolqot l-apprezzament tal-provi li jkun sar minn qorti tal-ewwel grad, hi thares b'reqqa lejn l-istedina li tkun qieghda ssirilha biex taghmel il-valutazzjoni taghha ta' dawk il-provi minflok dik tal-ewwel Qorti. Ghalkemm din il-Qorti ghandha tara u tifli dik il-valutazzjoni, m'ghandhiex taqbad u twarrabha jekk ma jkunx hemm ragunijiet tabilhaqq serji biex taghmel dan. Il-funzjoni ta' revizjoni li trid taghmel din il-Qorti ma jwasslux bilfors biex twarrab id-diskrezzjoni tal-ezercizzju tal-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti bhallikieku ma sar xejn. Ghall-kuntrarju, jekk jirrizulta li l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti huwa wiehed sostnut mill-provi li jinsabu fl-atti, u li l-konkluzjonijiet tas-sentenza appellata jkunu s-sintezi tar-ragunament mibni fuq dawk il-provi u t-thaddim xieraq tal-ligi dwarhom, din il-Qorti ma twaqqax dik

diskrezzjoni. Kif inghad minn din il-Qorti, fis-sentenza taghha tas-16 ta' Dicembru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Nazzareno Cardona et v. Massimo Zahra et**:

> *"Kif ingħad bosta drabi, din il-Qorti tagħraf li bħala regola m'għandhiex tagħmel rivalutazzjoni tal-provi jew ta' min imissu jitwemmen. F'ċirkostanzi bħal dawn, sakemm l-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi fattwali li jsir mill-ewwel Qorti ma jkunx fid-dieher wieħed irraġonevoli, din il-Qorti ma tindaħalx biex tgħid x'kienet taħseb hi jew jekk l-apprezzament magħmul mill-ewwel Qorti kinitx tagħmlu bħalha[1]. Madankollu, huwa minnu wkoll li din il-Qorti (diversament komposta) qalet li "Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti"[2].*

Ghalhekk din il-Qorti hija obbligata li tixtarr mill-gdid il-provi in atti.

Fl-ewwel punt, il-konvenuti appellanti jaghmlu referenza ghall-punt ta' Kreditur. Filwaqt li mhux kontestat da parti tal-konvenuti appellanti li kienet inghatat ipoteka fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna, in kawtela tal-kreditu li ghandu l-Bank appellat, jikkontendu li l-Bank ma jistax jibqa'

[1] *App. Ċiv. 26.1.2018 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Aġius vs Piju Theuma*
[2] App. Ċiv. 14.12.2018 fil-kawża fl-ismijiet *Dott. Antoinette Cutajar vs L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et*

jgawdi drittijiet ta' kreditur fil-konfront ta' din il-proprjetà ladarba l-fond in kwistjoni nbiegh in ezekuzzjoni tal-istess kreditu darbtejn. Wara l-ewwel bejgh in subbasta s-socjetajiet konvenuti ezercitaw id-dritt ta' rkupru sabiex regghu hadu lura l-proprjetà u sussegwentement il-proprjetà regghet inbieghet mill-bank. Meta nbiegh il-fond ghat-tieni darba, l-perit tekniku mahtura mill-Qorti kienet ingabet ghall-konoxxenza li l-fond kien mikri u xorta tat lill-fond valur tas-suq bhala fond vakanti, izda fit-tieni bejgh il-fond inxtara bi prezz kummercjali li kien ferm inqas minn dak stabbilit mill-perit. Ghalhekk il-konvenuti appellanti jsostnu li l-Bank thallas il-garanzija offerta minn dak il-fond darbtejn u ma jistax jitqies bhala kreditur izda bhala xerrej tal-proprjetà in kwistjoni.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti ma tqisx li dan l-ilment tal-konvenuti appellanti ghandu mis-sewwa. Jibda billi jigi osservat li dan l-ilment huwa eku ta' rikors li l-konvenuti appellanti ghamlu fl-atti tas-subbasta li ggib referenza 47/2009 (annessi mal-atti tal-kawza), fejn il-Qorti ntalbet li thassar il-proceduri tas-subbasta, stante li dan l-appartament kien ga mertu ta' proceduri ta' subbasta ohra li giet aggudikata favur l-istess socjetà bankarja u li wara kien gie ezercitat id-dritt ta' rkupru. Izda permezz ta' digriet tas-17 ta' Mejju, 2010, il-Prim'Awla cahdet it-talba *"ghaliex il-premessi tar-rikors ma jwasslux ghall-konkluzjoni mixtieqa mir-rikorrenti."* Hekk ukoll l-istess punt kien il-mertu tal-proceduri li jgibu referenza 560/2010, fl-ismijiet **Joecar**

Limited et v. Bank of Valletta plc decizi fit-30 ta' Novembru, 2011, fejn *inter alia* nghad hekk:

> "*…l-iter kollu tal-proceduri fis-subbasta li jikkonfermaw li l-immobbli gew migjuba in subbasta darbtejn mil-mod kif fuq inghad, izda fil-ligi ma hemm xejn li jimpedixxi li dan isir, u fil-fatt is-socjetajiet attrici qatt ma indikaw taht liema disposizzjoni tal-Ligi qed jghidu li dak premess ma setax issir.*
>
> "*Illi sabiex tigi milqugha nullita' ta' att jew procedura, tali nullita` u invalidita' trid tigi komminata mil-Ligi, u s-socjetajiet attrici naqsu li jindikaw fuq liema bazi legali huma qed jissottomettu li s-subbasta numru 47/2009 hija nulla u nvalida fil-Ligi u b'hekk din il-kawza hija assolutament mibnija fuq l-ebda bazi legali kwalunkwe u ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu michuda ghaliex bla bazi legali kwalunkwe*".

Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' dak li nghad mill-Prim'Awla fil-proceduri hawn qabel citati, jinghad ukoll li mal-bejgh tal-fond in kwistjoni, favur il-Bank bhala kreditur fil-proceduri ta' subbasta, huwa minnu li l-Bank sar xerrej, b'danakollu, ma jfissirx li jekk kemm-il darba l-Bank ikun jonqsu bilanc ta' kreditu, it-titolu tieghu ta' kreditur jispicca, kif donnhom jittantaw jargumentaw il-konvenuti appellanti.

Inoltrè, kif jirrizulta mix-xhieda ta' Joseph Grixti, Relationship Manager mal-Bank appellat (ara affidavit esebit bhala Dok. BOV (i) a fol. 318 tal-process 1138/2010 li qieghed jigi deciz illum ukoll), il-Bank ghad ghandu bilanc ta' kreditu dovut lilu mis-socjetajiet konvenuti Joecar Limited u Vivienne Limited. Dan il-kreditu tal-Bank gie kawtelat fost affarijiet ohra bil-fond mertu ta' din il-kawza. Din ix-xhieda ma giet kontrastata bl-ebda mod da parti tal-konvenuti appellanti. Kwindi meta l-Bank appellat

ezercita d-drittijiet tieghu permezz tas-subbasta 47/2009 u xtara l-fond in kwistjoni, kien qieghed jagixxi fil-limiti tieghu ta' kreditur u din il-Qorti ma tara xejn hazin fl-agir tal-Bank appellat li jsegwi l-interssi tieghu ta' kreditur b'kull mezz possibbli, dan dejjem sakemm izomm ruhu fil-limiti tal-provvedimenti tal-ligi.

Gialadarba mhux kontestat li l-Bank appellat huwa kreditur tal-konvenuti appellati, kif inghad drabi ohra mill-Qrati taghna:

> "*…il-kelma kreditur f'materja ta' azzjoni pawljana ghandha tigi nterpretata mhux fis-sens ristrett ta' persuna li ghandha kreditu pekunjarju accertat, imma fis-sens ta' kull min ghandu azzjoni x'jiddeduci biex jirreklama l-adempiment ta' obligazzjoni; b'mod li jista' jesperixxi din l-azzjoni kull min jinsab pregudikat bil-fatt ta' haddiehor b'atti kompjuti mid-debitur*".

(Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Giuseppina Ciancio v. Michele Buontempo** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-27 ta' Lulju, 1950 - Vol. XXXIV.iii.851). Applikat l-istess principju ghall-kaz in ezami, din il-Qorti ssib li ma hemm xejn li jostakola l-Bank appellat milli jressaq l-azzjoni odjerna. Wara kollox, min ikun kreditur ta' obbligazzjoni, ghandu dritt taht l-Artikolu 1144 tal-Kodici Civili, li jhassar eghmil li jkun sar bi ksur ta' dik l-obbligazzjoni, jekk juri li dak il-ksur kien ta' hsara ghad-drittijiet tieghu. (Ara wkoll is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-13 ta' Frar, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Moira Zammit Tabone et v. Silmar Limited et,** ikkonfermata minn din il-Qorti fit-3 ta' Novembru, 2006). F'dan il-kaz, il-Bank appellat ghandu mhux biss pretensjoni, izda

gie kanonizzat kreditur b'sentenza li ghaddiet in gudikat. Isegwi li dan l-ewwel ilment tal-konvenuti appellanti ma jistax jirnexxi peress li l-element ta' kreditur f'dan il-kaz huwa ampjament ippruvat.

It-tieni element imressaq mill-konvenuti appellanti huwa dak ta' l-*eventus damni,* li jikkontendu li huwa karenti fil-kaz in ezami, peress li jsostnu li l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni ma holoq ebda dannu, ghaliex id-dannu huwa marbut mal-azzjoni tal-hlas tal-kreditu. Jishqu li l-lokazzjoni wahedha ma holqitx pregudizzju, peress li minkejja l-lokazzjoni, l-fond inbiegh ghal prezz offert bhala liberu u vakanti. Kwindi jargumentaw li x-xerrej akkwista l-fond ghal valur inqas minn dak moghti mill-perit, izda mhux ghax ghamel xi kalkolu li l-fond kien mikri. Isostnu li ghalkemm huwa minnu li meta x-xerrej akkwista l-fond, skopra li tenut kont tal-kirja vigenti, kien joffri valur inqas ghall-fond in kwistjoni, izda x-xerrej ghazel li ma jinqediex bir-rimedji moghtija bil-ligi ta' pacifiku pussess u difett latenti u cioè l-*actio vel quanti minoris* jew l-*actio* rexxissorju. Il-konvenuti appellanti jtennu li x-xerrej qieghed jipprova jinqeda bil-kwalità tieghu ta' kreditur sabiex igib fit-tmiem il-lokazzjoni moghtija lill-konvenuti appellanti konjugi Scicluna, meta jinghad minnhom li m'ghandu ebda dritt jaghmel dan peress li l-perit tekniku kienet ikkonstatat li l-fond kien mikri.

Din il-Qorti tqis li b'dan l-element ta' *actio pauliana* ta' l-*eventus damni,* ghandu jigi ppruvat li, bl-att impunjat l-attur bhala kreditur, ikun sofra dannu konsegwenti ghal diminuzzjoni fil-patrimonju tad-debitur. Dana jsehh wara li d-debitur jimmodifika jew jimmina l-patrimonju jew il-gid tieghu, billi jitrasferixxi lil terzi xi dritt li jappartjeni lilu jew billi jassumi xi obbligu gdid fuq l-assi jew il-beni tieghu a favur ta' terzi. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta` Ottubru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Dr. Louis Cassar Pullicino noe v. Vincent Pace et** (mhux appellata) inghad hekk:

> *"Biex kreditur jithalla jintervjeni f`kuntratt li fih hu ma kienx parti fl-ewwel lok, jrid juri li b` rizultat ta` dak l-att impunjat, id-debitur tieghu sar insolvibbli" PA. Bugeja vs Terribile deciza 7 ta` Jannar 1936 – Vol.XXIX.II.866, vide wkoll, Prim Awla (TM) PL. Adrian Borg nomine vs Agostino Sive Winston Carbone nomine deciza 30 ta` Mejju 2002;*
>
> "*Illi inoltre "id-duttrina u l-gurisprudenza pero` ma jinsistux li huwa l-kreditur li jrid jesawrixxi r-rimedji kollha li ghandu kontra d-debitur, izda d-debitur jista`, jekk irid, ixejjen l-azzjoni pauliana billi jindika lill-kreditur assi ohra tieghu li fuqhom il-kreditur jista` jesegwixxi. Hu d-debitur li jrid juri li hu solvibbli u mhux il-kreditur li jrid juri li d-debitur tieghu hu insolvibbli" Qorti Kum. Hare vs Diacono deciza fid-29 ta` Marzu 1920 – Vol.XXIV.III.789.*"

F'dan il-kaz, il-konvenuti ma taw ebda eccezzjoni tal-beneficcju tal-eskussjoni mahsub taht l-Artikolu 1144(1) tal-Kodici Civili u l-Artikolu 795 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, li bih setghu jindikaw assi ohra li fuqhom il-Bank seta' jezegwixxi t-titolu ezekuttiv tieghu.

Similment gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza taghha tad-19 ta' Ottubru, 1960, fil-kawza fl-ismijiet **Charles Bray et v. Stella Bray et**, illi:

> *"Kwantu ghall-"eventus damni", hu wkoll pacifiku li dan jikkonsisti fil-pregudizzju li jsofri l-kreditur minhabba l-insolvenza tad-debitur, cjoe' li l-att tad-debitur ikun ikkaguna pregudizzju lill-kreditur li jimpunja l-att, billi gieb jew zied l-insolvibbilta' tad-debitur. Jekk id-debitur ma jippruvax li l-att attakkat irrenda lid-debitur insolventi, jew li d-debitur kien insolventi u l-att awmenta dik l-insolvenza, lanqas dan l-element ma jirrikorri*".

Hekk ukoll fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-21 ta' Ottubru, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **Mario Camilleri v. Mario Borg et** (mhux appellata) nghad:

> *"Id-dannu jista' jkun u generalment ikun attwali u cert imma jista' jkun ukoll tali li fl-evidenza u certezza juri l-perikolu tan-nuqqas ta' garanziji tal-kredituri. Id-dannu irid ikun idderiva direttament mill-att impunjat*". (Vol XLV.II.700).

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, mhux dubitat li l-Bank appellat huwa kreditur tas-socjetajiet konvenuti Joecar Limited u Vivienne Limited u kif osservat mill-ewwel Qorti, ma hemmx dubju li bl-agir ta' dawn iz-zewg socjetajiet konvenuti, huma naqqsu l-valur tal-garanzija moghtija lill-Bank appellat peress li certament hemm differenza bejn proprjetà moghtija bhala garanzija li tkun libera u franka u proprjetà li tkun suggetta ghal kirja. Relevanti wkoll huwa l-fatt li l-kuntratt ta' lokazzjoni sar fid-19 ta' Dicembru, 1999, (Dok. P a fol. 143 tal-process) u cioè ftit zmien wara li l-Bank appellat ottjena titolu

ezekuttiv fuq il-kreditu tieghu (kif jirrizulta mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' April, 1998, esebita bhala Dok. J a fol. 80 tal-process).

Dan apparti li ghalkemm huwa minnu li l-kirja mhix dritt reali, meta wiehed iqis il-kondizzjonijiet tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni, li jikkontempla lokazzjoni tal-fond in kwistjoni ghal erbghin sena, versu kirja relattivament minima kunsidrat il-valur tal-imsemmi fond, certament tarreka dannu dirett lill-Bank appellat bhala kreditur, stante li d-drittijiet tieghu gew drastikament imnaqqsa. Dan it-tnaqqis fid-drittijiet certament jissarraf f'dannu lill-Bank appellat, li strettament jista' jintrabat mal-kuntratt ta' lokazzjoni in kontestazzjoni. Certament jispetta lill-Bank kreditur li jaghzel l-azzjoni legali li l-ahjar tissalvagwardja l-interessi tieghu u sa fejn jirrizulta sa dan l-istadju, ma hemm xejn li jostakola lill-Bank appellat milli jintraprendi l-azzjoni mressqa minnu permezz tal-kawza odjerna. Isegwi li dan l-element ta' *eventus danni* jinsab debitament ippruvat.

It-tielet element citat mill-konvenuti appellanti huwa dak tal-*consilium fraudis*, fejn jilmentaw li l-ewwel Qorti tat konsiderazzjoni ampja ghar-reputazzjoni ta' missier l-appellanti Vivienne Scicluna, Joseph Pace iktar milli ghal dak li ntqal. Jinghad minnhom li l-ewwel Qorti ma tantx

emmnet ix-xhieda ta' Joseph Pace, meta qal li ma tantx kien jiflah u li effettivament miet fil-mori tal-kawza.

Dan it-tielet element ta' *consilium fraudis* huwa x-xjenza tad-debitur li b'dak li ghamel tkun qeghda tigi mnaqqsa s-solvibilità tieghu, jew tigi determinata l-insolvenza tieghu. Din il-prova tispetta lil min jallega l-frodi, izda mhux mehtieg li tigi ppruvata l-intenzjoni tad-debitur li jigi defrawdat il-kreditur. Relevanti f'dan il-kuntest huwa t-taghlim ta' **Baudry Lacantinerie**: "*la frode paoliana diferisce notevolmente dal dolo, nel senso che non suppone come questo l'uso di manovre sleali. Non 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*".

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Pace et v. Antonio Portanier** (Appell Kummercjali), deciza fid-29 ta' Marzu, 1957:

> "*…l-intenzjoni frawdolenta tad-debitur hija prezunta meta huwa jkun ghamel att pregudizzjevoli ghall-krédituri fil-waqt li kien jaf li ga kien insolvibbli, jew li jsir insolvibbli b'dak l-att; u din ix-xjenza da parti tieghu ghandha tigi facilment ammessa, billi hija haga inverosimili li wiehed ma jkunx edott mill-affarijiet tieghu sa dak il-punt*".

Hekk ukoll f'dan il-kaz, huwa nverosimili li negozjant bhal Joe Pace, li mill-atti jirrizulta li kellu dawk is-socjetajiet kummercjali kollha, li ma kienx fehem l-implikazzjonijiet ta' dak li ghamel meta talab lill-avukat tieghu

jippreparalu kuntratt ta' lokazzjoni. Kif inghad fis-sentenza hawn qabel citata ta' **Camilleri v. Borg et:**

> "*Ghad-debitur il-"consilium fraudis" jikkonsisti filli huwa jkun jaf li qieghed jirrendi ruhu insolventi bis-sahha ta` l-att minnu kompjut ossia ikun qieghed jidhol fil-kondizzjoni ta` insolvenza jew ta` minorata solvibilita`*".

Din il-Qorti taqbel mal-analizi maghmula mill-ewwel Qorti tal-provi in atti fis-sens li, Joseph Pace bhala direttur firmatarju tas-socjetajiet konvenuti Joecar Limited u Vivienne Limited kien ben konsapevoli ta' dak li kien qieghed jaghmel meta ffirma l-kuntratt ta' lokazzjoni. Ghalkemm kull kuntratt ta' self moghti lis-socjetajiet konvenuti jew lil Joseph Pace personalment, fejn is-socjetajiet konvenuti dahlu bhala garanti ghall-istess self, inghad espressament bhala wahda mill-kondizzjonijiet li l-proprjetà in kwistjoni ma setghetx tigi mikrija (proprju sabiex tigi evitata s-sitwazzjoni li bhalissa jinsab fiha l-Bank kreditur), qajla jista' jinghad li Joseph Pace kien in buona fede meta talab l-avukat tieghu sabiex ihejji skrittura ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni favur bintu, l-konvenuta appellanti.

Dan jinghad b'konvinzjoni akbar meta wiehed iqis it-tip ta' kirja moghtija, fejn il-fond in kwistjoni, li jinsab f' *prime site* f'lokalità bhalma hija tas-Sliema nghata b'rata ta' kera pjuttost baxxa ghal zmien daqshekk twil, li sar unikament fl-interess tal-konjugi Scicluna u hadd aktar, kunsidrati l-kundizzjonijet favorevoli maghmula ghall-beneficcju taghhom. Kif

inghad mill-ewwel Qorti: "*Debitur in buona fede li kontrih hemm titolu ezekuttiv u li jkun ta l-proprjetà b'garanzija, kien jitlob il-permess tal-bank qabel jikri u mhux izomm kollox mistur ghal dawn is-snin kollha.*" Fattur iehor li jixhed ix-xjenza tad-debituri, li dak li kienu qeghdin jaghmlu kien kontra l-interess tal-bank kreditur, huwa li l-kuntratt ta' lokazzjoni sar minkejja li s-socjetajiet debituri kienu konsapevoli tad-dejn ingenti li kellhom fil-konfront tal-Bank appellat. Izda huma pprocedew bl-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni proprju ftit wara li l-Bank appellat kien kanonizzat kreditur permezz tas-sentenza hawn qabel imsemmija, tat-30 ta' April, 1998 (li ggib referenza Citazzjoni Numru 2552/96NA) u dan bi pregudizzju car tad-drittijiet tal-Bank appellat.

Kwindi huwa al kwantu car li bl-agir taghhom is-socjetajiet konvenuti rrendew rwiehhom aktar insolvibbli a detriment tal-kreditur taghhom, f'dan il-kaz il-Bank appellat. Id-decizjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward ta' dan it-tieni element ma kienx wiehed merament ibbazat fuq ir-reputazzjoni tax-xhud Joseph Pace, izda fuq l-assjem tal-provi in atti li jixhtu dubju ragonevoli fuq dak li nghad mill-istess xhud. Isegwi li l-element ta' *consilium fraudis* jinsab sodisfatt u dan l-ilment tal-konvenuti appellati ma jregix.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar element tal-*actio pauliana*, dak tal-*partecipatio fraudis.* Il-konvenuti appellanti f'dan il-kaz jilmentaw li l-

ewwel Qorti ma tatx fidi lix-xhieda tal-appellanti, fis-sens li ma kenux jafu li l-fond kien milqut b'ipoteka u rrifjutat ix-xhieda li meta Joseph Pace kien ghadu tajjeb, huwa kien jirrifjuta b'mod assolut li xi hadd jindahallu fin-negozju. Il-konvenuti appellanti jsostnu li Joseph Pace kien jimponi r-rieda tieghu fuqhom, u dan kif jirrizulta mill-fatt li: (a) hemm diversi prokuri generali esebiti in atti fejn l-appellanti kienu tawh *mano libera* sabiex jara dak li jahseb li huwa mehtieg fin-negozju tieghu; (b) l-esponenti lanqas kienu jafu bil-bejgh tal-fond, kif xehdu r-rapprezentanti tal-bank; (c) l-appellanti kienu hargu mill-fond precedenti proprju fuq insistenza ta' Joe Pace; u (d) li huma qatt ma kellhom kuntatt mal-ufficjali tal-bank. L-appellanti konjugi Scicluna jinsistu li huma kienu sajmin ghal kollox mix-xjenza ta' x'kien qieghed jigri min-negozju ta' Joseph Pace, missier il-konvenuta appellanti Vivienne Scicluna.

L-ahhar element sabiex tirnexxi l-*actio pauliana* mressqa mill-Bank appellat, dak tal-*partecipatio fraudis,* jirrizulta mehtieg fejn l-att impunjat huwa wiehed oneruz. Ladarba kien hemm kuntratt ta' lokazzjoni jitqies xieraq li dan l-element jigi sodisfatt ukoll. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta' Jannar, 1954, fil-kawza fl-ismijiet **Gio Maria Chircop v. Rosario Mifsud et**, inghad illi meta l-att huwa oneruz, m'ghandhiex tirrizulta biss il-frodi tad-debitur, izda anke tat-terz kontraent. Il-Qorti qalet hekk:

> "*Bi frodi tat-terz akkwirent ghandu jiftiehem in-notizzja li dan kellu ta` l-istat tad-debitur, jigifieri x-xjenza li d-debitur, bl-att li kien sejjer jaghmel, kien se jirreka dannu lill-kreditur, sija billi d-debitur jirrendi ruhu insolvibbli, sija billi tizdied din l-insolvenza*".

Dan ifisser li rilevanti hija l-prova tal-fatt mhux tal-intenzjoni, ghaliex l-intenzjoni li tikkawza dannu mhix rekwizit tal-azzjoni, izda li t-terz ikun jaf li jkun qieghed jaghmel negozju li huwa ta' hsara ghall-kreditur (ara sentenza **Moira Zammit Tabona v. Silmar Limited et** hawn qabel citata).

Ghandu jinghad li, kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-konvenuti appellanti, l-ewwel Qorti ma ddeciditx dwar dan l-element ta' *partecipatio fraudis* fuq impressjoni jew fuq ir-reputazzjoni ta' missier l-appellanti Vivienne Scicluna, izda dahlet fid-dettal tar-rizoluzzjonijiet tal-Bord tad-Diretturi tas-socjetajiet Joecar Limited u Vivienne Limited, li taghhom l-istess Vivienne Scicluna kienet Direttur, sabiex saru l-kuntratti mal-Bank kreditur. Hekk per ezempju, fil-kuntratt ta' self tat-18 ta' Jannar, 1995, fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius, ghalkemm huwa minnu li Joseph Pace deher f'ismu u f'isem ta' numru ta' socjetajiet ohra, rilevanti hija r-rezoluzzjoni tal-Bord tad-Diretturi annessa mal-istess kuntratt. Mid-dokument esebit a fol. 57 tal-process jirrizulta li wahda mid-diretturi ta' Vivienne Limited, kienet proprju l-istess konvenuta appellanti Vivienne Scicluna li awtorizzat lil missierha Joseph Pace, sabiex jidher ghal-Vivienne Limted bhala garanti fuq il-kuntratt ta'

self ghal Lm200,000 moghti mill-Bank appellat lis-socjetà Brittannia Catering Co. Limited, bhala debitur principali, u sabiex tinghata garanzija permezz ta' ipoteka specjali fuq l-appartamenti 2 u 3, li jinsabu fil-hames u sitt sular tal-blokk, li jaghtu fuq Fawwara Lane, Sliema, nkluz il-partijiet komuni. Hekk ukoll a fol. 60 tal-process jirrizulta li Vivienne Scicluna, bhala wahda mid-diretturi tas-socjetà Joecar Limited, awtorizzat lil missierha Joseph Pace, sabiex jidher ghal-Joecar Limted bhala garanti fuq il-kuntratt ta' self ghal Lm200,000 moghti mill-Bank appellat lil Brittannia Catering Co. Limited, bhala debitur principali, u sabiex tinghata garanzija permezz ta' ipoteka specjali fuq l-appartament numru 4, li jinsab fis-seba' sular tal-blokka li taghti fuq Fawwara Lane, Sliema, nkluz il-partijiet komuni.

L-istess gara permezz tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tad-29 ta' Jannar, 1999, fl-atti tan-nutar Joseph Vassallo Agius, fejn Joseph Pace deher f'ismu personali u f'isem Joecar Limited u Brittannia Catering Limited li dehru lkoll bhala garanti tal-bilanc tas-self moghti lil Joecar Limited u kkostitwew ruhhom ilkoll bhala debituri tal-Bank appellat ghas-somma ta' Lm95,573. Ir-rizoluzzjoni tal-Bord tad-Diretturi (esebita a fol. 66 tal-process) li awtorizzat lil Joseph Pace jidher fuq l-imsemmi kuntratt hija ffirmata, fost persuni ohra, mill-konvenuta appellanti Vivienne Scicluna. Relevanti wkoll hija r-rizoluzzjoni tad-diretturi ta' Brittannia Catering Limited annessa wkoll mal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu

(esebita a fol. 67 tal-process) fejn din id-darba ffirma fost diretturi ohra, l-konvenut appellant Louis Scicluna li awtorizza lil Joseph Pace li jidher ghan-nom tal-imsemmija socjetà, bhala garanti fuq il-kuntratti ta' kostituzzjoni ta' debitu. Dawn iz-zewg kuntratti kienu antecedenti ghall-kuntratt ta' lokazzjoni, mertu ta' din il-kawza u kienu fatturi determinanti sabiex l-ewwel Qorti ddecidiet li ma temminx lill-konvenuta appellanti meta xehdet li hija ma kenitx taf li l-proprjetà kienet marbuta mal-Bank! Din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fir-ragonament tal-ewwel Qorti, in kwantu waslet ghall-konkluzjoni logika fil-kuntest tal-provi in atti.

Kif osservat mill-Bank appellat fir-risposta tieghu, huwa ritenut li kull min jiffirma dokument huwa tenut ikun konsapevoli ta' dak li fih id-dokument iffirmat minnu u l-konvenuti appellanti konjugi Scicluna ma jistghux jinhbew wara l-paraventu li n-negozju kollu kien immexxi minn Joseph Pace u li kienu jhallu f'idejh, ghaliex kien bniedem difficli, li ma jhalli lil hadd jindahallu. Kif inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tat-3 ta' Ottubru, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Mamo v. Joseph Grech et** (mhux appellata):

> *"Kien dmir tieghu li, qabel ma jiffirma, jaqra sew dak li kien se jiffirma, u jekk m'ghamilx hekk, irid ibati l-konsegwenzi tan-negligenza tieghu. Meta jkun hemm skrittura ffirmata minn parti, hu prezunt li hu accetta dak kollu li jkun regolat fl-iskrittura, u jridu jirrizultaw provi cari u konkludenti biex jigi skartat dak li kien hemm miktub*."

Isegwi, kif spjegat qabel, il-*partecipatio fraudis* min-naha tat-terz ma tehtiegx *animus nocendi*, izda **bizzejjed li t-terz ikun jaf li, bl-att impunjat, sejjer jitnaqqas il-patrimonju tad-debitur b'mod li l-attur ma jkunx jista' jithallas**. Kif imfisser tajjeb mill-ewwel qorti, l-konvenuti appellanti konjugi Scicluna, kellhom dan l-gharfien li dan il-kuntratt ta' lokazzjoni kien qieghed inaqqar mid-drittijiet tal-Bank bhala kreditur tas-socjetajiet konvenuti u dan huwa bizzejjed bhala prova tal-*partecipatio fraudis* min-naha taghhom ukoll.

Fl-ahhar, il-konvenuti appellanti jressqu lment iehor, dak li fir-rigward tas-sejbien tal-Qorti li l-konvenuti appellanti ma kenux qajmu l-kwistjoni jekk il-Bank setax jagixxi biss a tenur ta' l-Artikolu 356(7) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (b'azzjoni rexxissorja) fir-risposta taghhom, mentri l-konvenuti appellanti jsostnu li dan huwa proprju parti mill-prova dwar l-elementi ta' l-*actio pauliana,* stante li jikkontendu li din l-azzjoni hija esperibbli biss fejn ma hemm l-ebda rimedju iehor.

Fil-verità l-ewwel Qorti ma qalghetx semplicement li din ma kenitx wahda mill-eccezzjonijiet li kienet imressqa mill-konvenuti, izda dahlet ukoll fil-mertu tal-argument u qalet li l-fatt li x-xerrej jinghata l-fakoltà bil-ligi li jitlob rexxissjoni tal-bejgh bl-irkant (kif mahsub taht l-Artikolu 356 (7) tal-Kap. 12, ma jeskludix li l-Bank li jirrikorri ghal rimedji ohra kontemplati fil-ligi, nkluz dak provdut taht l-Artikolu 1144 (*actio pauliana*) *multo magis* f'dan il-kaz li l-Bank appellat, bhala kreditur kellu titolu

ezekuttiv, u ghalhekk kellu kull dritt li jimpunja l-kuntratt ta' lokazzjoni permezz tal-azzjoni odjerna. Din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fir-ragunament tal-ewwel Qorti u fil-verità l-konvenuti appellanti ma dahlux fil-mertu ta' dan ir-ragunament. Ghalhekk lanqas dan l-aggravju ma jimmerita li jintlaqa' u ser jigi michud.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-qorti tiddisponi mill-appell in ezami, billi tichad l-appell imressaq mill-konvenuti appellanti Louis u Vivienne konjugi Scicluna u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha, b'dan illi l-konjugi Scicluna ghandhom jizgumbraw mill-appartamenti numri tlieta (3) u erbgha (4), Fawwara Buildings, Triq Guzè Fava, Sliema sal-ahhar ta' Gunju, 2020.

L-ispejjez tal-ewwel grad jibqghu kif regolati bis-sentenza appellata, filwaqt li l-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu mill-konvenuti appellanti Louis u Vivienne konjugi Scicluna *in solidum.*

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb