



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 02 ta' Novembru, 2022

Rikors Guramentat Nru: 1100/2020 AF

David u Rita konjugi Bonello

VS

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

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi David u Rita konjugi Bonello, li permezz tiegħu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti bieghu proprjetà tagħhom u l-appartament internament enumerat bin-numru 6, formanti parti mill-korp ta' appartamenti ufficjalment enumerat, bl-isem "Golden Plover" go Triq Isqof Gargallo, Gharghur, lil certu Jaime Debono u dan bil-prezz ta' tlett mija u sittin elf Ewro (€360,000) permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Kristina Gatt, tat-12 ta' Awwissu 2020. L-imsemmi kuntratt jinsab hawn anness u mmarkat Dok. A.

Sabiex jixtri l-proprjetà rikorrenti 'l fuq imsemmija, l-imsemmi xerrej Jaime Debono ottjena self mis-socjetà intimata ta' tlett miha u hmistax-il elf Ewro (€315,000), liema somma l-imsemmi xerrej iddelega lis-socjetà intimata sabiex thallas lir-rikorrenti ghas-saldu tal-bilanc ta' prezz tal-bejgh.

Fil-mument meta dan il-kuntratt gie ffirmat mill-partijiet u kien jonqos biss li r-rikorrenti jircievu 'cheque' tal-bank intimat in via ta' delega moghti lilu fil-kuntratt 'l fuq imsemmi "Dok. A" ir-rikorrenti Rita Bonello ssejhet għaliha wahedha fejn giet infurmata mid-dirigent tal-Bank inkarigat illi r-rikorrenti vendituri kienu ser jircievu biss nofs is-somma bilancjali delegata lilhom bhala prezz, għaliex skond ma giet infurmata l-istess rikorrenti, hi kellha dejn mal-bank intimat u dan għalhekk, kien ser izomm is-somma ta' mija seba' u hamsin elf u hames mitt Ewro (€157,500) u jghaddi n-nofs l-iehor bhala sehem ir-ragel tagħha David Bonello lill-istess rikorrent.

Id-dirigent tal-bank intimat iprovda kopja lir-rikorrenti taz-zewg cekkijiet mahruga kull wiehed għall-ammont ta' mija seba' u hamsin elf u hames mitt Ewro (€157,500), wiehed f'isem ir-rikorrenti Rita Bonello u l-iehor f'isem r-rikorrent zewgha David Bonello. Kif jidher mill-annessa kopja tac-cekkijiet hawn immarkati "Dok. B" notament magħmul mid-dirigent stess tal-bank fuq ic-'cheque' mahrug f'isem Rita Bonello, hemm indikat il-kliem "*Retained by Bank*".

Mistoqsi minn fejn jirrizisali d-dejn pretiz mill-bank intimat fil-konfront tar-rikorrenti Rita Bonello, gie ndikat lilha illi l-bank kien qiegħed jesigi l-hlas mizmum minnu kif intqal fuq abbazi ta' kreditu naxxenti minn kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami, tal-14 ta' Awwissu 2001, liema kuntratt gie res titolu eżekuttiv permezz ta' ittra ufficcjali tat-13 ta' Novembru 2002, liema kuntratt u ittra ufficcjali hawn annessi u mmarkati "Dok. C" u "Dok. D" rispettivament.

Ir-rikorrenti konjugi Bonello mħumiex separati minn xulxin u tezisti bejniethom il-komunjoni tal-akkwisti.

Kif jidher mill-anness kuntratt "Dok. C", il-firmatarju għan-nom tar-rikorrenti Rita Bonello, u cioè huha Frederick Cutajar, għamel dan abbazi ta' kuntratt ta' Prokura Speċjali mogħtija lilu mir-rikorrenti u hutha fl-10 ta' Awwissu 2001.

Din il-prokura mhijiex mogħtija wkoll mir-rikorrent David Bonello. Għalhekk, Rita Bonello wahedha ma setgħetx validament tassumi dejn inkombenti l-komunjoni tal-akkwisti kif kontemplat fil-kuntratt pubbliku tal-14 ta' Awwissu 2001, "Dok. C".

Hekk ukoll bħala konsegwenza tal-kontenut tal-kuntratt u l-prokura, l-ittra ufficcjali tat-13 ta' Novembru 2002, ma tistax tagħmel stat kontra r-rikorrenti l-konjugi Bonello.

F'kull kaz u mingħajr pregudizzju, s-socjetà intimata f'okkazjoni ta' kuntratt ta' bejgħ tat-12 ta' Awwissu 2020 fuq imsemmi "Dok. A", ma kellha l-ebda dritt x'tezegwixxi naxxenti mill-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-14 ta' Awwissu tal-2001 għaliex kienu għaddew iktar minn hames snin minn meta l-imsemmi kuntratt seta' jitqies eżegwibbli a tenur tal-Artikolu 258(c) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Għar-ragunijiet mogħtija, l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-10 ta' Awwissu 2001, għandu jitqies null u bla effett, fil-konfront tar-rikorrenti David u Rita konjugi Bonello bħalma għandhom jitqiesu konsegwenzjalment nulli u bla effetti kwalunkwe iskrizzjonijiet ipotekarji naxxenti mill-istess kuntratt.

Ghall-istess ragunijiet moghtija, s-somma ta' mija seba' u hamsin elf u hames mitt Ewro (€157,500) mizmuma mill-bank intimat illegalment u abbużivament ghandi tigi rifiżza mill-bank intimat.

Interpellat sabiex jeffettwa r-rifuzjoni msemmija l-bank intimat irrifjuta li jagħmel dan.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-10 ta' Awwissu 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adam ghandu jitqies hu null u bla effett fil-konfront tar-rikorrenti, kollox kif intqal fuq u għar-ragunijiet fuq premissi.
2. Konsegwentement tordna t-thassir tal-iskrizzjonijiet ipotekarji kollha kontra r-rikorrenti Rita Bonello naxxenti mill-imsemmi kuntratt tal-10 ta' Awwissu 2001, kif intqal fuq u għar-ragunijiet fuq premissi.
3. Konsegwentement, għall-istess ragunijiet kfi intqal fuq, tikkundanna s-socjetà intimata sabiex thallas is-somma ta' mija seba' u hamsin elf u hames mitt Ewro (€157,500) in via ta' rifiżjoni lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż u bl-imghaxijiet mit-12 ta' Awwissu 2020 kontra s-socjetà intimata li tibqa' ngunta għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-bank konvenut li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Il-fatt wahdu li konjugi tersaq fuq kuntratt mingħajr il-kunsens tal-konjugi l-iehor ma jgibx in-nullità *ab initio* tal-kuntratt u/jew ta' kwalunkwe iskrizzjoni ipotekarja naxxenti mill-istess kuntratt, imma l-konjugi li kien mehtieg il-kunsens tiegħu jista' jitlob li l-istess kuntratt jigi annullat.

Tali azzjoni ghal annullament – u, allura, l-azzjoni odjerna – hija perenta ai termini tal-artikolu 1326(2) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Minghajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet fuq imsemmija, l-artikolu 258(c) tal-Kap. 12 jirreferi għall-ezekuzzjoni b'wiehed mill-mezzi imsemmija fl-artikolu 273 tal-istess Kap li jelenka l-mandati li permezz tagħhom tista' ssir l-ezekuzzjoni tat-titoli eżekuttivi indikati fl-istess Titolu VII tal-Kap. 12 u għaldaqstant ma japplikax għall-kaz in ezami.

Minghajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet fuq imsemmija, l-attrici Rita Bonello neé Cutajar kienet u ghadha debitrici tal-Bank in solidum ma' ohrajn (membri tal-familja Cutajar) ai termini tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 14 ta' Awwissu 2001 esibit mill-atturi stess bhala Dok. C mar-rikors promotur f'ammont li jissorpassa dak ta' €157,500 mizmuma mill-Bank, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

La darba l-kreditu tal-Bank fil-konfront tal-attrici huwa dejn, cert, likwidu u dovut, sehhet tpacija ipso iure bejn il-kreditu tal-Bank esponenti fil-konfront tal-attrici; dan sal-valur li hija kellha mir-rikavat fuq il-kuntratt ta' bejgh tat-12 ta' Awwissu 2020, kif koncess mil-Ligim biex b'hekk id-dejn dovut minnha inqatel safejn huma ndaqs.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat id-dokument anness.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet dwar l-ewwel żewġ eccezzjonijiet preliminari tal-bank konvenut.

Rat illi l-kawza tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel żewġ eccezzjonijiet preliminari tal-bank konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għal dikjarazzjoni ta' nullità ta' kuntratt pubbliku. L-atturi qed jitolbu lill-Qorti ssib illi l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-10 ta' Awwissu 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami huwa null u bla effett fil-konfront tagħhom u konsegwentement, sabiex il-Qorti (i) tordna it-tħassir tal-iskrizzjoni ipotekarja kontra l-attriċi u (ii) tgħaddi sabiex tħallas lill-istess attriċi s-somma ta' €157,500.

Mill-provi prodotti jirriżula li nhar it-12 ta' Awwissu 2020 l-atturi bieghu proprjetà lil terzi għall-prezz ta' €360,000. Ix-xerrej iddelega lill-bank konvenut iħallas lill-atturi s-somma ta' €315,000.

Dakinhar, wara li ġie ffirmat il-kuntratt, l-attriċi ġiet infurmata minn rappreżentanti tal-bank illi hi u l-attur żewġha kienu ser jirċievu biss nofs is-somma bilanċjali in kwantu li hija kellha dejn akbar mal-bank li allura kellu dritt iżomm is-somma ta' €157,500.

Irriżulta li fl-14 ta' Awwissu 2001, ċertu Frederick Cutajar, hu l-attriċi, kien deher fuq kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu f'ismu proprju u f'isem ħutu, fosthom l-attriċi, abbażi ta' prokura speċjali annessa mal-istess kuntratt, li permezz tiegħu l-aħwa Cutajar ikkostitwew ruħhom bħala ċerti u likwidi debituri tal-bank konvenut fis-somma ta' Lm137,245.77, fuq liema somma kellu jiddekorri l-imgħax. Fuq dan il-kuntratt, il-kreditu ġie garantit *inter alia* permezz ta' ipoteka ġenerali fuq il-proprjetà kollha preżenti u futura tal-aħwa Cutajar. L-attriċi u ħutha ġew interpellati mill-bank konvenut sabiex iħallsu s-somma dovuta permezz ta' ittra uffiċjali tat-13 ta' Novembru 2002 iżda jidher li dawn baqgħu inadempjenti.

L-attriċi tinsisti li hija ma kienet taf b'xejn għaliex kienet tafda lil ħuha b'għajnejha magħluqa u tiffirmalu kull karta li kien jgħaddilha. Hija tikkontendi li lil żewġha ma kienet qaltlu b'xejn stante li kienu affarijiet li jikkonċernaw in-negozju tal-familja tagħha. L-attur jikkonferma li huwa ma kienx jaf bil-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu mertu tal-każ u wisq inqas ta l-kunsens tiegħu.

Is-sentenza tal-lum hija limitata għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-bank konvenut li permezz tagħhom qed jeċċepixxi li f'kull każ kuntratt li jsir mingħajr il-kunsens tal-konjuġi m'huwiex null *ab initio* iżda huwa annullabbli fuq talba tal-istess konjuġi u kif ukoll illi l-azzjoni għall-annulament hija perenta ai termini tal-artikolu 1326(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti hija tal-fehma illi l-ewwel eċċezzjoni saret inutilment in kwantu li mhux kontestat illi l-azzjoni tal-lum hija proprju għall-annulament tal-att illi l-atturi qed jgħidu li sar mingħajr il-kunsens ta' wieħed mill-konjuġi.

Dwar it-tieni eċċezzjoni, l-artikoli 1326(1) u (2) jaqraw hekk:

"(1) Atti li jeħtieġ l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b'titolu gratuwitu

(2) Kull azzjoni għal annullament tista' tittieħed biss mill-parti li kien meħtieġ il-kunsens tagħha u fiż-żmien perentorju ta' tlett snin –

(a) mid-data minn meta dik il-parti saret taf bl-att, jew

(b) mid-data tar-registrazzjoni, meta dak l-att jeħtieġ registrazzjoni, jew

(ċ) mid-data li tintemm il-komunjoni tal-akkwisti,

skont liema tkun l-ewwel data."

Fil-fehma tal-Qorti l-artikolu in kwistjoni m'huwiex applikabbli għal dak li għandu x'jaqsam mal-kostituzzjoni ta' debitu per se in kwantu li kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fih innifsu m'huwiex att *'dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli'*.

Madanakollu, l-artikolu in kwistjoni huwa applikabbli sa fejn l-attriċi ggarantiet il-kreditu b'ipoteka ġenerali fuq il-beni kollha tagħha preżenti u futuri, meta allura hija ħolqot jedd fuq il-proprjetà kollha tagħha, inkluż proprjetà immobbli.

Stabbilit dan kollu, peress illi ipoteka ġenerali hija att li teħtieġ registrazzjoni, din il-kawża kellha ssir fi żmien tlett snin mid-data ta' registrazzjoni peress illi l-paragrafi (a) u (ċ) tal-artikolu 1326(2) mhumiex applikabbli għall-każ. Mill-atti jirriżulta li l-ipoteka ġenerali kienet ġiet irregistrata fl-2001 filwaqt illi din il-kawża saret fl-2020.

It-tieni eċċezzjoni preliminari tal-bank konvenut hija għalhekk tajba stante li l-azzjoni tal-lum hija perenta skont l-artikolu 1326(2) tal-Kap. 16.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-bank konvenut u għaldaqstant, tillibera lill-istess bank mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż a karigu tal-atturi.

IMHALLEF

DEP/REG