



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO**

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 815/2006

Highway Auto Company Limited (C3252)

VS

Mario u Jacqueline konjugi Pisani u
J.B. Property Limited (C 30442) u
HSBC Bank Malta plc u Direttur tar-Registru Pubbliku
ghal kull interess li jista jkollu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors gumentat ippresentat mis-socjeta' attrici fil-
5 ta' Settembru, 2006 li *in forza* tieghu, wara li ppremettiet
:

1. Illi b'kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Andre'
Farrugia tal-1 ta' Gunju 2005, s-socjeta rikorrenti sellfet
lill-intimati Mario u Jacqueline Pisani s-somma ta'
Lm100,000, liema self gie garantit b'ipoteka generali u
ipoteka specjali fuq il-fond Heidelberg, Triq il-Qarcilla,

Balzan u dan skond ipoteka numru 9132/2005 registrata fir-Registru Pubbliku ta' Malta li kopja tagghom qed jigu hawn immarkati bhala dokumenti HAC1 u HAC2.

2. Illi l-intimati Mario u Jacqueline konjugi Pisani kellhom iskritti kontra tagghom u favur l-intimat HSBC Bank Malta plc ipoteki numri l.1800/1998, l.1801/1998, l.5932/2000, l.5933/2000, l.3298/2003 u l.3904/2003 u dan skond kuntratt tat-12 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Naomi Mugliette hawn anness u mmarkat bhala dokument HAC 3.

3. Illi b'kuntratt tat-12 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette, li kopja tieghu qed tigi hawn immarkat bhala document HAC4, Mario u Jacqueline konjugi Pisani bieghu lil Falsons Construction Limited, Falpa Construction Limited, Falray Limited, Faljas Limited u lil Brian u Beverly Falzon il-fond St. Rita, Labour Avenue, Naxxar bil-prezz ta' Lm350,000.

4. Illi d-dejn skritt favur l-HSBC Bank Malta plc u kontra l-konjugi Pisani kien jammonta ghal Lm260,248.46 u dan kif jirrizulta mill-kuntratt fuq imsemmi, tant illi s-somma ta' Lm350,000 thallset in kwantu ghal Lm245,000 b'delega fuq maghmula lil Bank of Valletta plc u l-bilanc mix-xerrejja lil konvenuti Pisani li taghha hallew ricevuta.

5. Illi ghalhekk jirrizulta illi mir-rikavat tal-bejgh tal-proprjeta in kwistjoni, kien hemm bizzejjed fondi biex l-HSBC Bank Malta plc tithallas tad-dejn iskritt favur taghha bl-ipoteki fuq imsemmija.

6. Illi l-konvenut J.B. Property Limited kif jirrizulta mill-istess kuntratt ceda l-konvenju w id-drittijiet li kellu fuq il-proprjeta a favur tax-xerrejja biex b'hekk itterminat l-obbligazzjonijiet kollha li kellha fuq il-konvenju, ghal konsiderazzjoni ta' Lm5,000 u dan minghand ix-xerrejja.

7. Illi ma sar l-ebda hlas b'surroga fuq il-kuntratt tat-12 ta' Settembru 2005 stante illi J.B. Property Limited ma hallset xejn lil HSBC Bank Malta plc ghad-dejn li l-konjugi Pisani kellhom ma' l-istess Bank peress li kien hemm

bizzejjed flus biex l-HSBC Bank Malta plc jithallas tad-dejn ipotekat li kellu fuq il-fond St. Rita, Labour Avenue, Naxxar u dan ukoll stante li J.B. Property Limited kellha tircievi lura flus tal-hlas ta' depozitu minnha mhallsa fuq il-konvenju ghall-bejgh tal-fond St. Rita, Labour Avenue, Naxxar.

8. Illi ghalhekk J.B. Property Limited kienet kreditrici tal-vendituri, bid-depożitu minnha mhallas lill-konjugi Pisani mal-iffirmar tal-ewwel konvenju u dan qabel iccessjoni tal-konvenju mal-akkwirenti l-godda.

9. Illi b'mod abbużiv u illegali b'kuntratt iehor tat-12 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala document HAC5, il-konjugi Mario u Jacqueline Pisani kkostitwew ruhhom debituri veri, certi u likwidi tas-socjeta intimata J.B. Property Limited fis-somma ta' Lm56,623.46 u/jew Lm60,248.46 u dan sabiex l-istess debituri ossija l-konjugi Pisani jhallsu ghas-saldu l-pendenzi li kellhom mal-HSBC Bank Malta plc.

10. Illi effettivament din is-surroga ma setghetx issir ghax is-self maghmul minn J.B. Property Limited lil konjugi Pisani kien antecedenti ghall-bejgh tal-fond St. Rita, Labour Avenue Naxxar, u b'mod frawdolenti fil-kuntratt tat-12 ta' Settembru 2001 il-konjugi Pisani hallsu huma d-dejn li kellhom mal-HSBC Bank Malta plc.

11. Illi dan il-kuntratt ta' self u surroga tat-12 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Naomi Mugliette saru b'messa in xena biex jigu defrodati l-kredituri ipotekarji antecedenti u biex J.B. Property Limited tidhol bhala kreditur ipotekarju qabel l-attur odjern.

12. Illi l-intimati qed jittentaw johorgu surroga peress illi fuq il-kuntratt tas-self fuq imsemmi gie dikjarat illi l-partijiet kienu qed jaqblu illi J.B. Property Limited kellha tigi surrogata fid-drittijiet kollha tal-istess bank intimat HSBC Bank Malta plc inkluz imma mhux limitat ghad-drittijiet ipotekarji fuq imsemmija.

13. Illi din is-surroga giet irregistrata fir-Registru Pubbliku ta' Malta u ggib in-numru I.5766/05.

14. Illi b'effett ta' din is-surroga, J.B. Property Limited qed tippretendi illi d-dejn ta' Lm56,623.06 a bazi tal-ipoteka generali li l-HSBC Bank Malta plc kellu, ghandu jipprevali fuq in-Nota Ipotekarja iskritta favur ir-rikorrenti nomine u cioe ipoteka numru 9132/2005.

15. Illi dawn ir-raggieri u maniggi huma ntizi biss biex jiddefrodaw lir-rikorrenti mid-drittijiet ipotekarji tieghu stante illi l-unika proprjeta li l-intimati konjugi Pisani ghandhom biex jaghmlu tajjeb ghad-dejn minnhom maghmul mar-rikorrenti huwa l-fond Heidelberg, Triq il-Qarcilla Balzan.

16. Illi ghalhekk jekk is-surroga fuq imsemmija li hija abbuziva w illegali tigi kkonsidrata bhala valida skond il-ligi, r-rikorrenti ma jkun jista qatt jithallas tad-dejn garantit b'ipoteka generali u specjali fuq l-imsemmi fond Heidelberg, Triq il-Qarcilla Balzan.

17. Illi ghalhekk jenhtieg illi din il-Qorti tiddikjara nulla u rexissa s-surroga numru I.5766/05 registrata fir-Registru Pubbliku kontra d-debituri Mario u Jacqueline Pisani ghall-ipoteki numru 11800/1998, I.1801/1998, I.5932/2000, I.5933/2000 u I.3298/2003 u I.3904/2003 u dan sas-somma ta' Lm56,623.46 mhallsa lil HSBC Bank Malta plc.

18. Illi b'ittra legali tat-18 ta' Lulju 2006 u b'ittra ufficjali tat-28 t'Awissu 2006 ir-rikorrenti talbu lill-intimati biex jersqu ghall-kuntratt tar-rexissjoni tas-surroga fuq imsemmija u dan skond ipoteka numru I.5766/05 registrata fir-Registru Pubbliku.

Talbet li l-konvenuti jew min minnhom ighidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premissi :

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-kuntratt tat-12ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette hawn anness u mmarkat bhala document HAC 3 is-surroga skond ipoteka numru I.5766/2005 registrata fir-

Kopja Informali ta' Sentenza

Registru Pubbliku kontra l-konvenuti Mario u Jacqueline Pisani a favur il-konvenut J.B.Property Limited ghad-dejn li l-konjugi Pisani kellhom mal-konvenut HSBC Bank Malta plc hija nulla u rexissa stante illi hija ma sarix a tenur tal-Artikolu 1166 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta u ukoll stante li saret bi frodi ta' drittijiet ipotekarji ta' terzi;

(2) tordna lid-Direttur tar-Registru Pubbliku jaghmel l-annotament relattiv fir-Registru Pubbliku rigwardanti n-nullita' tas-surroga fuq imsemmija.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tat-18 ta' Lulju 2006 u tat-28 ta' Awissu 2006 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta' attrici;

Rat ir-risposta guramentata tal-Bank konvenut HSBC Bank Malta Plc, li in forza taghha huwa eccepixxa :

1. Illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt billi hija assolutament insostenibbli l-allegazzjoni tas-socjeta' rikorrenti illi sar xi agir frawdolenti li jista b'xi mod jimplika lill-Bank intimat;
2. Illi in effetti u kuntrarjament ghal dak allegat mis-socjeta' rikorrenti, is-surroga li saret bis-sahha tal-kuntratt tat-12 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Naomi Mugliette saret validament u konformament mad-disposizzjonijiet legali applikabbli;
3. Illi kif ser jirrizulta mill-provi li jitressqu fil-kors ta' dawn il-proceduri mhuwiex minnu illi kien hemm bizzejjed fondi biex id-dejn tal-konjugi Pisani mal-Bank esponent jigi saldat tant illi sar pagament minn J.B. Property Limited biex proprju jaghmel tajjeb ghal dik il-parti tad-debitu li ma setghetx tigi saldata bis-self li sar mill-Bank of Valletta;

Rat il-lista tax-xhieda tal-Bank konvenut HSBC Bank Malta Plc;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Direttur tar-Registru Pubbliku, li in forza taghha huwa eccepixxa :

Kopja Informali ta' Sentenza

(1) Illi preliminarjament l-esponent jirrespingi bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt il-pretensjonijiet dedotti fit-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tieghu;

(2) Illi l-involviment ta' l-esponent f'dan il-kaz kien limitat ghar-registrazzjoni tan-noti kif kien mitlub li jaghmel skond il-ligi;

(3) Illi fir-rigward tat-tieni talba dedotta fir-rikors guramentat l-esponent joggezzjona stante illi l-procedura stipulata fl-Artikolu 2061 tal-Kap. 16 u l-Artikolu 270 tal-Kap. 12 ghandha tigi applikata fil-kaz odjern.

(4) Illi fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna mhix attribwibbli ghal xi nuqqas ta' l-esponent u ghalhekk m'ghandux jigi soggett ghall-ispejjez ta' l-istanti;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi l-esponent jirrileva illi l-involviment tieghu hu limitat unikament ghal skopijiet ta registrazzjoni u jopponi it-tieni talba dedotta fir-rikors guramentat fil-konfront tieghu stante illi l-procedura skond il-ligi hija dik stipulata fl-Artikolu 2061 tal-Kap. 16 u l-Artikolu 270 tal-Kap. 12; bl-ispejjez;

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut Direttur tar-Registru Pubbliku;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta J.B. Property Limited, li in forza taghha hija eccepjet :

1. Illi t-talbiet tas-socjeta attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez in kwantu : -

(a) Is-surroga li nghatat mill-HSBC Bank Malta plc permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dr Naomi Mugliette hija regolari u saret skond il-ligi. L-esponenti tikkontesta li kien hemm xi agir frawdolenti jew xi messa in xena kif allegat mis-socjeta' attrici jew li tezisti xi raguni ohra ghalfejn din ghandha tigi ddikjarata nulla.

(b) Kif ser jirrizulta mill-provi m'huwiex minnu li dakinhar tal-bejgh tal-proprjeta' kien hemm bizzejjed fondi minn fejn jithallas id-dejn li l-konvenuti konjugi Pisani kellhom mal-konvenut HSBC Bank Malta plc u li kien fl-ammont ta' LM260,248.46. Il-konvenuti konjugi Pisani kienu diga

Kopja Informali ta' Sentenza

rceview s-somma ta' mija u hamsin elf lira Maltija (LM150,000) permezz ta' pagamenti li kienu saru qabel it-12 ta' Settembru 2005, u ghalhekk kien fadal bilanc ta' LM200,000 x'jithallas. B'hekk is-somma ta' LM60,248.46 kienet skoperta;

(c) Il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu li gie ffirmat fit-12 ta' Settembru 2005 mal-konjugi Pisani ma kienx abbuziv jew illegali kif qieghed jigi allegat mis-socjeta attrici, in kwantu l-esponenti ghamlet tajjeb ghall-parti mid-dejn li l-konjugi Pisani kellhom mal-HSBC Bank Malta plc u dan sabiex seta' jsir il-bejgh tal-proprjeta;

(d) Illi bla pregudizzju u f'kull kaz kif ser jirrizulta mill-provi, fil-konfront tal-konjugi Pisani l-esponenti xorta ghandha ranking li jigi qabel dak li tippretendi li ghandha s-socjeta' attrici;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici li hija minn issa ngunta in subizzjoni;

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta' konvenuta J.B. Property Limited;

Rat illi l-konvenuti konjugi Pisani huma kontumaci f'din il-kawza;

Semghet lix-xhieda illi tressqu;

Illi id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li gew prodotti u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tas-socjeta' attrici, tas-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta plc, u tal-konvenuti Mario u Jacqueline Pisani;

Rat illi l-kawsa thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat :

Illi il-Qorti ghandha quddiemha talba dikjaratorja sabiex il-kuntratt tat- 12 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor

Naomi Mugliette¹ u cioe' s-surroga, skond ipoteka numru I.5766/2005 registrata fir-registru pubbliku kontra l-konvenuti Mario u Jacqueline Pisani a favur il-konvenut JB Property Limited, ghad-dejn li l-konjugi Pisani kellhom mal-konvenut HSBC Bank Malta plc hija nulla u rexissa stante illi hija ma saritx a tenur tal-artikolu 1166 tal-kap 16 u wkoll stante li saret bi frodi ta' drittijiet ipotekarji ta' terzi u talba konsegwenzjali sabiex tordna lid-Direttur tar-Registru Pubbliku jaghmel l-annotament relattiv fir-registru pubbliku rigwardanti n-nullita tas-surroga fuq imsemmija. Min-naha tieghu, l-Bank intimat jirrispingi t-talbiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u jzid jghid li kull att li sar huwa att validu u li sar skond il-ligi. Id-Direttur tar-Registru Pubbliku ukoll jirrispingi t-talbiet attrici bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u jzid jghid li f'dan il-kaz kien biss involut fir-registrazzjoni tan-noti kif kien mitlub jaghmel skond il-ligi. L-istess Direttur jecepixxi wkoll li rigward it-tieni talba dedotta fir-rikors guramentat, l-procedura stipulata f'Artikolu 2061 tal-Kap. 16 u l-Artikolu 270 tal-Kap. 12 ghandha tigi applikata fil-kaz odjern. Il-konjugi Pisani huma kontumaci f'dawn il-proceduri izda ghazlu li jaghmlu nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

Il-Fatti tal-kaz

Fl-ewwel ta' Gunju 2005, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia, s-socjeta attrici sellfet lil Mario u Jacqueline Pisani is-somma ta' Lm100,000, liema self kien gie garantit b'ipoteka generali u ipoteka specjali fuq il-fond Heidelberg, Triq il-Qarcilla, Balzan², u dan skond ipoteka numru 9132/05. L-intimati konjugi Pisani, qabel dan is-self minn mas-socjeta' attrici, kellhom numru ta' ipoteki skritti kontra taghhom a favur l-intimat HSBC Bank Malta plc³. Sussegwentement, permezz ta' kuntratt tat-12 ta' settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Naomi Mugliette, l-intimati Mario u Jacqueline Pisani bieghu lill Falsons Construction Limited, Falpa Construction Limited, Falray

¹ Ara Dok. HAC3

² Ara Dok. HAC1 u HAC 2 esebiti a fol 6 u 8 rispettivament

³ I.1800/1998, I.1801/1998, I.5932/2000, I. 5933/2000, I.3298/2003 u I.3904/2003

Limited, Faljas Limited u Brian u Beverly Falzon il-fond St. Rita, Labour Avenue, Naxxar ghall-prezz ta' Lm350,000, liema fond kien soggett ghall-ipoteki iskritti kontro l-konjugi Pisani favur l-HSBC. Id-dejn li kellhom il-konjugi Pisani favur l-HSBC Bank Malta Ltd kien ta' Lm260,248.46 u kien hemm flus bizejjed biex il-bank seta' jithallas, izda minflok ma sar il-hlas komplut lil HSBC Bank Malta Ltd mill-intimati Pisani sabiex jigu kancellati l-istess ipoteki iskritti favur l-istess bank, sar ftehim bejn il-konjugi Pisani, l-HSBC Bank Malta Ltd u s-socjeta' intimata JB Property Limited. Dan ghaliex din tal-ahhar cediet il-konvenju u d-drittijiet illi kellha fuq il-proprijeta a favur tax-xerrejja biex b'hekk ittreminat l-obligazzjonijiet kollha li hija kellha fuq il-konvenju ghall-konsiderazzjoni ta' Lm5000 minghand l-istess xerrejja u b'hekk, l-istess socjeta' giet kreditrici tal-konjugi Pisani ghad-depositu li kienet ghamlet fuq il-konvenju (li issa cedet id-drittijiet tieghu favur ix-xerrejja). Il-ftehim li sar bejn il-konjugi Pisani, l-Bank HSBC u s-socjeta' J&B kien fis-sens li ssir surroga tad-drittijiet ipotekarji tal-HSBC Bank Ltd favur is-socjeta' J&B filwaqt li l-konjugi Pisani kkostitwew ruhhom bhala debituri tas-socjeta' J&B Property Ltd. Is-socjeta' attrici tikkontendi li gialadarba d-dejn favur HSBC kien thallas, is-surroga mahruqa mill-istess HSBC Bank (Malta) plc favur is-socjeta' JB Property Ltd ma setghetx issir u dan anke ghax is-self maghmul minn JB Property Limited lill-konjugi Pisani kien antecedenti ghall-bejgh tal-fond St. Rita, Labour Avenue, Naxxar u ghalhekk ma kienx naxxenti ghal xi hlas ta' xi dejn iskritt biex isir l-att tal-bejgh. Ghalhekk is-socjeta' attrici tikkontendi li dan kollu hu fradolenti ghad-drittijiet ipotekarji taghha li kellha kontra l-konjugi Pisani u li l-istess konjugi Pisani ikkrejaw messa in scena ma' JB property Limited u HSBC Bank (Malta) Plc biex l-istess socjeta' attrici tispicca ma tithallasx tad-dejn li hija kellha iskritt qabel dak tas-socjeta' intimata JB properties Limited. Ghalhekk is-socjeta' attrici qieghda titlob li s-surroga mahruqa bil-kuntratt tat- 12 ta' Settembru 2001 tkun dikjarata nulla ghaliex ma tohrogx mill-ligi, u cioe' Artikolu 1166 tal-Kap 16.

Illi il-Qorti tinnota li jidher li mhux ikkontestat illi d-dejn li l-konjugi Pisani ghandhom mas-socjeta attrici huwa dejn li

gie krejat b'kuntratt tal- 1 ta' Gunju 2005, fl-atti tan-nutar Dr. Andre Farrugia u li gie registrat fir-registru pubbliku fir-registru ta' l-ipoteki fis- 6 ta' Gunju 2005 u jgib ir-registrazzjoni numru 9132/2005⁴, filwaqt li d-dejn favur is-socjeta' J&B Property Limited gie kreat fit-12 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-nutar Dottor Naomi Mugliette. Dan hu kkonfermat ukoll mill-Avukat Daphne Dodebier permezz tal-affidavit taghha⁵. Mir-ricerka esebita, jirrizulta wkoll li ghall-anqas ghal dak li jirrigwarda kronologija tal-fatti u tad-dokumenti relattivi, jidher li hemm qbil u dawn huma kkorrorati b'dokumenti esebiti in atti. Pero' l-kwistjoni li ghandha quddiemha il-Qorti hija wahda ferm aktar komplessa u li necessarjament trid tidhol fil-kwistjoni dwar jekk is-socjeta' intimata J&B Property Ltd setghetx tigi surrogata fid-drittijiet ipotekarji tal-HSBC.

Is-socjeta' attrici tibbaza l-kawza taghha fuq zewg binarji u cioe' abbazi tal-Artikolu 1166 kif ukoll abbazi ta' frodi ta' drittijiet ipotekarji ta' terzi.

Dwar Artikolu 1166 tal-Kodici Civili

Ghalkemm is-socjeta' attrici ma tispecificax liema subartikolu qieghed jigi citat, mill-atti jirrizulta bl-aktar mod car li s-socjeta' attrici qieghda tibbaza l-kawza taghha fuq l-Artikolu 1166(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid li s-surroga ssir ipso jure favur ***“ta' dak illi hu kreditur huwa stess u jhallas lil kreditur ieħor illi jkollu fuqu jedd ta' preferenza minhabba privilegg jew ipoteka”***. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tanalizza jekk l-Artikolu 1166(a) giex sodisfatt jew jekk, it-tezi tas-socjeta' attrici tistax tigi akkolta abbazi ta' dan l-istess Artikolu. L-artikolu citat jesigi li s-surroga issir ipso jure favur ta' dak illi hu kreditur huwa stess u jhallas lil kreditur ieħor illi jkollu fuqu jedd ta' preferenza minhabba privilegg jew ipoteka. Irid jinghad li mid-dottrina legali tohrog car li s-surrogazzjoni ***“hi materja di diritto stretto u ghalhekk ma ghandhiex lok u ma tistax tigi applikata, hlief fil-kazijiet espressi***

⁴ Ara Dok. HAC2 esebit a fol 8 tal-process

⁵ Esebit a fol 414 tal-process

testwalment mill-ligi jew mill-konvenzjoni⁶ (Ara wkoll Troplong “Dei Privilegi e delle Ipotechec Vol I para 357).

Dan necessarjament ifisser li sabiex jigi sodisfatt dan l-Artikolu, s-socjeta' J.B. Property Limited kellha necessarjament thallas il-kreditu dovut (jew ghall-anqas in parti) mill-konjugi Pisani lil HSBC Bank Malta Ltd sabiex l-istess J.B. Property Ltd tidhol fiz-zarbun tal-ewwel kreditur privilegkat li jkollu preferenza. Fil-kuntratt tat-12 ta' Settembru 2005, hemm imnizzel li s-socjeta' J.B Property Limited qieghda thallas is-somma ta' Lm60,248.46 lil HSBC Bank Ltd sabiex b'hekk l-istess socjeta' J.B Property Ltd giet surrogata fid-drittijiet ipotekarji li kellu l-HSBC. Biex saret tali surroga, s-socjeta' JB Property Ltd accettat li taghmel tajjeb ghall-ammont ta' Lm60,248.46 li kien ghadu dovut lil HSBC Bank Malta mill-konjugi Pisani. Dan il-pagament sar mill-flus li l-istess socjeta' JB Property Ltd giet rifiuza lura fuq il-kuntratt ta' bejgh li sar (u li fuqu l-istess socjeta' JB. Property Ltd dehret bhala cessjonarja). Fil-fatt, permezz tax-xieghda ta' Brian Falzon⁷, Jason Falzon⁸ bhala rapprezentant ta' Faljas Limited, Raymond Falzon⁹ bhala rapprezentant ta' Falray Limited u Paul Falzon¹⁰ bhala rapprezentant ta' Falpa Construction Ltd u John Falzon¹¹ bhala rapprezentant ta' Falsons Construction Ltd, dawn ikoll jikkonfermaw li, l-kumpaniji li jirapprezentaw, (bhal ma wara kollox tiddikjara l-istess socjeta' JB Property Ltd permezz tar-rapprezentant taghha Joseph Bellia), kienu hallsu lil HSBC Bank Malta Ltd l-ammont imsemmi ta' Lm60,248.46 mill-ammont li kien dovut lis-socjeta' JB. Property Ltd u dan fuq struzzjonijiet tal-istess socjeta' JB Property Ltd. Fil-fatt, fi kliemhom stess, **“Joseph Bellia kien dakinhar stess tana struzzjonijiet sabiex is-somma li kienet skoperta u ghadha dovuta lil HSBC (fl-ammont ta' Lm60,248) nghaduhom lil HSBC mis-somma ta' Lm100,000 li kienet ta' JB Property Ltd. Fil-**

⁶ Lucy Prato vs Dr. Cassar Galea et noe deciza minn din il-Qorti kif diversament preseduta nhar it-30 ta' Marzu 1951

⁷ Ara a fol 439 tal-process

⁸ Ara a fol 432 tal-process

⁹ Ara a fol 433 tal-process

¹⁰ Ara a fol 436 tal-process

¹¹ Ara a fol 438 tal-process

fatt hekk sar skond l-istruzzjonijiet li tana Joseph Bellia". Dan necessarjament ifisser li s-socjeta' JB Property Ltd kienet kreditrici ta' din is-somma u ghazlet li taghmel il-pagament lil HSBC Bank Malta Ltd sabiex ikun jista' jsir il-kuntratt.

Dan allura necessarjament ifisser li l-Artikolu citat gie segwit u gie applikat *stante* li JB Property Ltd ghaddiet is-somma msemmija lil HSBC Bank Malta Ltd biex dan tal-ahhar hareg kompletament mix-xena, dahlet f'postu u fiz-zarbun tieghu is-socjeta' JB Property Ltd izda limitatament ghas-somma ta' Lm60,248.46. Kif jirrizulta mill-atti, dan kollu sar quddiem Nutar Pubbliku, permezz ta' kuntratt pubbliku u ghalhekk, il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghaliex ghandha tiddikjara li s-surroga in kwistjoni ma gietx esegwita skond l-Artikolu 1166 tal-Kap. 16.

Dwar l-allegat frodi da parti tal-intimati fuq is-surroga in kwistjoni

Illi il-Qorti fl-ewwel lok tirrileva li min jallega necessarjament irid jipprova. F'dan l-istadju il-Qorti ma thossx li huwa l-kaz li tipprova tamplifika tali principju permezz ta' gurisprudenza fuq l-istess, *stante* li tali principju huwa wiehed baziku u generali. Jinghad ukoll li hekk kif huwa stabbilit fl-Artikolu 981 tal-Kodici Civili, il-frodi m'huwiex prezunt izda ghandu jigi ippruvat. Ghalhekk, jinkombi fuq is-socjeta' attrici li tipprova l-frodi allegat.

L-Art.1144 tal-Kap.16 jaqra hekk:

"(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` Organizzazzjoni 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 gratuwtu, bizzjed li l-kreditur jipprova li kien hemm qerq min-naha tad-debitur ...”

Fil-Manuale di Diritto Privato (Ottava Edizione –pag.455) Torrente ighid illi sabiex tigi esperita l-azzjoni huma mehtiega dawn l-elementi–

1. Un atto di disposizione

Dan huwa att li bih id-debitur jimmodifika jew jimmina il-patrimonju jew il-gid tieghu billi jittrasferixxi lil terzi xi dritt li jappartjeni lil jew billi jassumi xi obbligu jew obbligi godda fuq l-assi jew il-beni tieghu a favur ta` terzi. Dan huwa l-pregudizzju jew dannu li l-atto di disposizione jikkaguna lill-kreditur. Id-dannu jista` jkun, u generalment ikun, attwali u cert. Izda jista` jkun ukoll tali li b`evidenza u certezza juri l-perikolu tan-nuqqas ta` garanziji tal-kreditur.

2. L-Eventus Damni

Id-dannu jrid ikun jidderiva direttament mill-att impunjat (ara l-kawza fl-ismijiet **Carmela Sciortino vs Carmelo Vella et** deciza nhar is-27 ta` Gunju 1961 mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili). Id-domanda li trid issir ghall-fini tal-*eventus damni* hija din: bl-att jew bl-atti impunjati, id-debitu jkun almenu ppeggora l-posizzjoni finanzjarja tieghu bi hsara tal-kreditur domandanti? Jekk it-twegiba hija fil-posittiv, allura dan l- element ikun gie ppruvat. (ara l-kawza fl-ismijiet **Bridgitte Vella vs Richard Vella et** deciza nhar is-27 ta` Frar 2003 mill-Qorti ta` l- Appell).

3. Il-Consilium Fraudis

Din tista` tkun diretta, indiretta, jew oggettiva. Bhala konsegwenza tal-prova tal-consilium fraudis (li tinkombi lil min jallega l-frodi fil-kuntest tal-actio pauliana), l-att impunjat jigi revokat in linea mal-principju *fraus omnia corrumpit*. Element iehor li jigi trattat flimkien mal-*consilium fraudis* huwa l-*participatio fraudis* da parti tat-terz akkwirent. Kif diga` rajna minn qari tal- Art.1144 tal-Kap.16, jekk l-att ikun oneruz, allura l-kreditur ghandu

jipprova li kien hemm qerq miz-zewg partijiet fil-kuntratt li jrid jimpunja, mentri fil-kaz li l-att ikun b`titolu gratuwitu, ikun bizzejjed jekk il-kreditur jipprova li kien hemm qerq min-naha tad-debitur (ara l-kawza fl-ismijiet **Marco Bongailas vs John Magri et** deciza nhar id-29 ta' Mejju 2009 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili).

Fid-dawl ta' dak citat hawn fuq, il-Qorti tara illi s-socjeta' attrici ma rnextilhiex tipprova l-elementi rikjesti u konsegwentement, l-ebda frodi ma gie pruvat. Dan qieghed jinghad ghaliex is-socjeta' attrici ma rnextielha ggib ebda prova sabiex turi li fil-fatt is-socjeta' J.BProperty Ltd m'ghaddiet ebda flus lil HSBC Bank Ltd. Biex jigi pruvat frodi, irid necessarjament ikun hemm prova ferm aktar konkreta mill-prova li gabet is-socjeta' attrici. F'dan l-istadju il-Qorti taghmel referenza, per ezempju ghax-xiehda ta' Salvino Farrugia fejn jispjega li skond hu, "**ma jaghmilx sens illi b'kuntratt tad-19 ta' Mejju 2005 u tal-20 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon jigu kancellati l-ipoteki kollha favur JB Holdings Ltd fuq id-dar Heidelberg, Triq il-Qarcilla, Balzan u imbaghad tliet xhur wara l-istess kumpanija JB Holdings Ltd tipprova tigi surrogata fid-dejn tal-HSBC Bank Malta plc**" izda dan mhux bizzejjed biex jigi pruvat il-frodi *ai termini* ta' dak citat aktar 'il fuq.

Illi il-Qorti tinnota li huwa ferm aktar verosimili li l-Bank thallas l-ammont kollu (ghaliex kieku ma kienx ser icedi d-drittijiet ipotekarji tieghu) kif wara kollox tiddikjara l-Avukat Daphne Dodebier permezz tal-affidavit taghha¹² u kif inhu kkorrororat minn xhieda ohra, milli kif qed tikkontendi s-socjeta' attrici, u cioe' li bejn il-Bank intimat u s-socjeta' J.B.Property Ltd m'ghaddew ebda flus. Il-Qorti tirrileva li m'hemm ebda prova li tista' twassal lil din il-Qorti biex tiddeduci li l-Bank kellu xi intenzjoni frawdellanti ghaliex jirrizulta bl-aktar mod car li l-unika intenzjoni li kellu l-bank kienet dik li hu jithallas ghal dak kollu li kien dovut. Xejn ma kien jimporta jekk is-somma globali ta' circa Lm260,000 kienitx ser tigi mhallsa mill-kumpaniji li eventwalment deheru fuq il-kuntratt ta' bejgh jew in parti

¹² Ara a fol 415 tal-process

mis-socjeta' JB Property Ltd ghaliex l-uniku interess li hija kellha kienet dik li tithallas u xejn aktar. Il-Qorti tirrileva li l-ligi taghna tippermetti surroga tad-drittijiet u li forsi f'dan il-kaz, setghet kienet ta' detriment ghas-socjeta' attrici, pero' dan ma jfissirx li tali surroga saret kontra l-ligi jew li addirittura kien hemm xi element ta' frodi involut. Dan qiegheed jinghad ghaliex kif diga' giet rilevat aktar 'il fuq, l-element ta' frodi ma giex ippruvat.

Dwar it-tielet eccezzjoni tad-Direttur tar-Registru Pubbliku, u cioe' li ghandha tigi applikata l-procedura skond l-Artikolu 2061 tal-Kap 16 u l-Artikolu 270 tal-Kap 12

L-Artikolu 2061 tal-Kodici Civili jghid hekk:

“Jekk il-hlas tad-dejn kollu inskritt jew ta' bicca minnu jkun jirrizulta minn sentenza li ghaddiet in gudikat jew minn att iehor pubbliku, it-thassir ta' l-iskrizzjoni, jew it-tnaqqis taghha dwar is-somma tal-kreditu, jista' jsir minghajr il-kunsens tal-kreditur”

filwaqt li l-Artikolu 270 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jghid li:

“Id-Direttur tar-Registru Pubbliku ma ghandu jircievi ebda nota ta' riferenza li tohrog minn sentenza li ghandha x'taqsam ma' xi registrazzjoni ipotekarja sakemm ma jintbaghtux lill-imsemmi registru flimkien man-nota imsemmija qabel, kopja awtentika tas-sentenza flimkien ma' certifikat minghand ir-registratur li ma hemm ebda appell dwar dik is-sentenza u li z-zmien biex isir dak l-appell skada jew li ma jistax ikun hemm appell mis-sentenza, skond il-kaz: Izda dak imsemmi qabel f'dan l-artikolu ma ghandux ikun jghodd meta d-Direttur tar-Registru Pubbliku jkun parti fil-kawza, f'liema kaz huwa ghandu jiehu l-passi mehtiega kif imsemmi qabel hekk kif is-sentenza tghaddi f'gudikat”.

Dawn l-artikoli jirreferu sussegwentement ghall-kawza u hija procedura li wiehed irid jottempera maghha wara li din

il-kawza tghaddi in gudikat, pero' dan bl-ebda mod ma jxejjen it-talba generika tas-socjeta' attrici li permezz taghha qed titlob ordni sabiex id-direttur tar-registru pubbliku jaghmel l-annotament necessarju f'kaz li il-Qorti tilqa' t-talbiet attrici. Id-dicitura tal-istess talba hija wahda li ma ggibx n-nullita tal-procedura li necessarjament trid issir wara li l-process gudizzjarju jkun gie ezawrit u s-sentenza tkun ghaddiet in gudikat. Ghalhekk il-Qorti thoss li ghalkemm l-Artikoli citati mid-Direttur tar-Registru Pubbliku iridu necessarjament jigu segwiti wara li din is-sentenza tghaddi in gudikat, ma kienx necessarju ghas-socjeta' attrici li tindika tali dettalji fit-talba taghha ghar-registrazzjoni u l-annotament relattiv fir-Registru Pubbliku.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tichad it-talbiet attrici u konsegwentement, tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, ad eccezzjoni tat-tielet eccezzjoni tad-Direttur tar-Registru Pubbliku, bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----