MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 590/2006/1

Emanuel u Mary konjugi Ellul

v.

John u Agnes konjugi Farrugia, Ray u Maria Dolores konjugi Farrugia, Wanapp Company Limited (C 10436), Hite Investments Limited (C 22556) u Kevin Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mill-atturi fit-28 ta' Gunju 2006 li jaqra hekk:

"1. Illi permezz ta' Kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil tat-3 ta' Frar tas-sena 2000, is-socjeta' intimata Wanapp Company Limited isselfet minghand il-Bank of Valletta plc l-ammont ta' sebghin elf lira Maltin (LM70,000) u bhala garanzija hija ipotekat a favur ta' l-istess bank kreditur il-plots numri 12, 13 u 14 fi Triq Mdina, Zebbug, kopja ta' liema kuntratt notarili hija hawn annessa u markata bhala Doc. A;

"2. Illi fost l-obbligazzjonijiet assunti mis-socjeta' debitrici Wanapp Company Limited fl-istess kuntratt notarili, l-istess socjeta' debitrici kellha l-obbligi illi ma taghtix ipoteki ohra favur terzi fuq il-proprjeta ipotekata, anke jekk tali ipoteki ikunu jigu rregistrati wara dik moghtija lill-bank kreditur;

"3. Illi permezz ta' tlett kuntratti ippublikati fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil fit-3 ta' Ottubru 2001, fl-14 ta' Mejju 2002 (kif emendat b'kuntratt tal-21 ta' Frar

2003) u fil-21 ta' Frar 2003 is-socjeta' intimata Wanapp Company Limited isselfet minghand l-atturi total ta' tlett mija u sitta u erbghin elf Liri Maltin (LM346,000) u bhala garanzija hija ipotekat a favur ta' l-istess atturi kredituri is-showroom bla isem u bla numru sitwata fi Triq Mdina, Zebbug, liema proprjeta tinsab mibnija fuq il-plots numri 9, 10, 11, 12, 13, 14 u 15, kopja ta' liema kuntratt notarili hija hawn annessa u markata bhala Doc. B1, B2 u B3. Illi dawn il-kuntratti gew lkoll ikkonfermati permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil tat-2 ta' Dicembru 2005 (Dok. B4);

"4. Illi fost l-obbligazzjonjiet assunti mis-socjeta' debitrici Wanapp Company Limited fil-kuntratt notarili ta' l-14 ta' Mejju 2002 (Dok. B2), l-istess socjeta' debitrici kellha l-obbligu illi ma taghtix ipoteki ohra favur terzi fuq il-proprjeta ipotekata, anke jekk tali ipoteki ikunu jigu rregistrati wara dik moghtija lill-atturi kredituri, u liema kundizzjoni giet specifikament imsemmija fl-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku, u dan skond ma jirrizulta mill-anness dokument C;

"5. Illi permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil fis-26 ta' Settembru 2005 (Doc. D), l-atturi hallsu lill-Bank of Valletta plc l-ammonti kollha mislufa lis-socjeta' Wanapp Company Limited permezz tal-kuntratt tat-3 ta' Frar tas-sena 2000, f'isem u ghan-nom ta' l-istess socjeta debitrici Wanapp Company Limited, u b'hekk dahhlet fil- u akkwistat id-drittijiet kollha tal-bank kreditur Bank of Valletta plc hekk kif dedotti fl-atti notarili tat-3 ta' Frar tas-sena 2000;

"6. Illi permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil fl-20 ta' Settembru 2005 (Doc. D1), l-atturi hallsu lil Joseph u Dorian konjugi Micallef l-ammonti kollha mislufa lis-socjeta' Wanapp Company Limited u Kevin Zammit permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Lulju tas-sena 1997, f'isem u ghan-nom ta' l-istess socjeta debitrici Wanapp Company Limited, u b'hekk dahhlet fil- u akwistat id-drittijiet kollha tal-kredituri Joseph u Dorian konjugi Micallef hekk kif dedotti fl-atti notarili tat-12 ta' Lulju 1997;

"7. Illi permezz ta' zewg kuntratti ippublikati fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon ta' l-1 ta' Lulju 2004, is-socjeta Wanapp Company Limited ikkostitwit ruhha solidament u flimkien mas-socjeta intimata Hite Investments Limited kif ukoll Kevin Zammit, a favur tal-intimati l-ohra John u Agnes konjugi Farrugia fl-ammont ta' sebgha u erbghin elf Liri Maltin (LM47,000) (Doc. E), u a favur ta' John u Agnes konjugi Farrugia u Ray u Maria Dolores konjugi Farrugia fl-

ammont ta’ mija u tmienja u ghoxrin elf u mitejn Liri Maltin (LM128,200) (Doc. F) rispettivament, u fl-istess atti notarili l-istess socjetajiet Wanapp Company Limited u Hite Investment Limited ipotekaw a favur tal-kredituri intimati John u Agnes konjugi Farrugia flimkien ma Ray u Maria Dolores konjugi Farrugia, is-showroom bla isem u bla numru sitwata fi Triq Mdina, Zebbug, liema proprjeta tinsab mibnija fuq il-plots 9, 10, 11, 12, 13, 14 u 15;

“8. Illi tali ipoteka fuq is-showroom bla isem u bla numru sitwata fi Triq Mdina, Zebbug, liema proprjeta tinsab mibnija fuq il-plots numri 9, 10, 11, 12, 13, 14 u 15, inghatat mis-socjetajiet Wanapp Company Limited u Hite Investments Limited bi ksur tal-kondizzjonijiet u obbligi assunti mill-istess socjeta’ Wanapp Company Limited fl-atti notarili tat-3 ta’ Frar 2000 u tal-14 ta’ Mejju 2002, fejn l-istess socjeta Wanapp Company Limited kienet intrabtet illi ma taghtix ipoteki ohra favur terzi fuq il-proprjeta ipotekata, anke jekk tali ipoteki ikunu jigu rregistrati wara dik moghtija lill-atturi kredituri;

“9. Illi oltre minn dan, tali ipoteki moghtija a favur ta’ l-intimati John u Agnes konjugi Farrugia u l-istess John u Agnes konjugi Farrugia flimkien ma Ray u Maria Dolores konjugi Farrugia fuq is-showroom bla isem u bla numru sitwata fi Triq Mdina, Zebbug, liema proprjeta tinsab mibnija fuq il-plots numri 9, 10, 11, 12, 13, 14 u 15, meta l-istess proprjeta kienet isservi bhala garanzija ghall-kreditu moghti precedentement mill-atturi lis-socjeta intimata Wanapp Company Limited sar bi frodi kontra id-drittijiet ta’ atturi, u dan bi ksur tal-provvedimenti ta’ l-artikolu 1144 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“10. Illi oltre minn dan, fl-1 ta’ Lulju 2004, u cioe meta is-socjetajiet Wanapp Company Limited u Hite Investments Limited dahhlu fil-kuntratt notarili fl-Atti tan-Nutar Pierre Falzon (Dok E u Dok F), Kevin Zammit ma kienx ghandu direttur ta’ l-istess socjetajiet, u dan kif jirrizulta mill-annessa Form K sottomessa mar-registratur tal-kumpanniji (Dok. G) u ghaldaqstant, kuntrarjament ghal dak sottomess u ddikjarat fl-istess atti Notarili, l-istess Kevin Zammit ma kienx debitament awtorizzat biex jirrapprezenta lill-istess socjetajiet, u konsegwentement l-istess atti notarili huma nulli u bla effett;

“11. Illi id-direttur tal-kumpannija Wanapp Company Limited b’effett mit-18 ta’ Gunju 2004 kien Leslie Borg, u dan l-istess direttur ikkonferma permezz ta’ affidavit mahluf fil-21 ta’ Ottubru 2005 (Dok H), illi huwa qatt ma awtorizza lill-Kevin Zammit biex jirraprezenta lis-socjeta’ Wanapp Company Limited fuq l-atti notarili ta’ l-1 ta’ Lulju 2004 (Dok E u Dok F);

“12. Illi minkejja illi l-intimati gew interpellati biex jannullaw l-istess atti notarili ta’ l-1 ta’ Lulju 2004 (Dok E u Dok F), huma baqghu inadempjenti;

“13. Illi l-atturi ghandhom interess illi is-socjeta’ Wanapp Company Limited, bhala socjeta’ debitrici ta’ l-istess atturi, tiehu dawk il-passi necessarji biex anke ghal din ir-raguni, il-kuntratti notarili ta’ l-1 ta’ Lulju 2004 (Dok E u Dok F) jigu dikjarati nulli u bla effett,u dan a tenur ta’ l-artikolu 1143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“Talbu li l-intimati jghidu ghaliex, ghar-ragunijet suesposti, din il-Qorti m’ghandhiex :

> “1. Tiddikjara nulla u bla effett il-garanzija ipotekarja moghtija fuq is-showroom bla isem u bla numru sitwata fi Triq Mdina, Zebbug, liema proprjeta tinsab mibnija fuq il-plots numri 9, 10, 11, 12, 13, 14 u 15 permezz taz-zewg kuntratti ippublikati fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon ta’ l-1 ta’ Lulju 2004, permezz ta’ liema is-socjeta’ Wanapp Company Limited ikkostitwit ruhha solidament u flimkien mas-socjeta’ intimata Hite Investments Limited kif ukoll Kevin Zammit, a favur tal-intimati l-ohra John u Agnes konjugi Farrugia fl-ammont ta’ sebgha u erbghin elf Liri Maltin (LM47,000) (Dok. E), u a favur ta’ John u Agnes konjugi Farrugia u Ray u Maria Dolores konjugi Farrugia fl-ammont ta’ mija u tmienja u ghoxrin elf u mitejn Liri Maltin (LM128,200) (Dok. F) rispettivment;
>
> “2. Tiddikjara nulli u bla effett fl-iskrizzjonijiet fir-registru pubbliku numri 13685/04 u 13686/04 relattivi ghaz-zewg kuntratti ippublikati fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon ta’ l-1 ta’ Lulju 2004, permezz ta’ liema is-socjeta’ Wanapp Company Limited ikkostitwit ruhha solidament u flimkien mas-socjeta’ intimata Hite Investments Limited kif ukoll Kevin Zammit, a favur tal-intimati l-ohra John u Agnes konjugi Farrugia fl-ammont ta’ sebgha u erbghin elf Liri Maltin (LM47,000) (Dok. E), u a favur ta’ John u Agnes konjugi Farrugia u Ray u Maria Dolores konjugi Farrugia fl-ammont ta’ mija u tmienja u ghoxrin elf u mitejn Liri Maltin (LM128,200) (Dok. F) rispettivament;

"3. Tiddikjara nulli u bla effett iz-zewg kuntratti ippubblikati fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon ta' l-1 ta' Lulju 2004, permezz ta' liema is-socjeta' Wanapp Company Limited ikkostitwit ruhha solidament u flimkien mas-socjeta' intimata Hite Investments Limited kif ukoll Kevin Zammit, a favur tal-intimati l-ohra John u Agnes konjugi Farrugia fl-ammont ta' sebgha u erbghin elf Liri Maltin (LM47,000) (Dok. E), u a favur ta' John u Agnes konjugi Farrugia u Ray u Maria Dolores konjugi Farrugia fl-ammont ta' mija u tmienja u ghoxrin elf u mitejn Liri Maltin (LM128,200)(Dok. F) rispettivament;

"4. Tikkundanna lill-intimati, kollettivament u / jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju lilhom prefiss jaddivjenu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' korrezzjoni jew rexizjoni;

"5. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippublika l-kuntratt relattiv u kuraturi nominati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt u dan taht kull provvediment li din l-istess Qorti jidhrilha xieraq li timponi;

"Bl-ispejjez kontra l-istess intimati, inkluz l-ispejjez ta' l-ittri ufficjali tas-6 ta' Marzu 2006;"

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti John u Agnes konjugi Farrugia u ta' Raymond u Maria Dolores Farrugia li in forza taghha eccepew illi:

"Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante illi l-ipoteki iskritti mis-socjetajiet Wanapp Company Limited u Hite Investments Limited a favur ta' l-intimati huma legali u enforzabbli u fi-fatt jezistu proceduri ghas-subbasta istitwiti mill-intimati tas-showroom bla isem u bla numru fi Triq Imdina, Haz-Zebbug kolpita mill-istess ipoteki liema proceduri ghadhom pendenti fir-Registru tal-Prim'Awla Qorti Civili;

"Illi semmai Emanuel u Mary konjugi Ellul ghandhom dritt ta' azzjoni ghad-danni kontra Wanapp Company Limited, izda ma jistghux ihassru l-iskrizzjoni ipotekarja registrata mill-intimati fuq l-istess proprjeta';

"Illi in kwantu ghall-kawzali l-ohra illi fl-1 ta' Lulju 2004, meta s-socjetajiet Wanapp Company Limited u Hite Investments Limited ikkostitwew ruhhom solidament debituri a favur ta' l-intimati, Kevin Zammit ma kienx ghandu direttur ta' l-istess socjetajiet u li ghalhekk ma kienx debitament awtorizzat biex jirrapprezenta lill-istess socjetajiet, ghandu jinghad illi anke jekk dan huwa minnu, l-Att Dwar il-Kumpaniji jipprotegi l-interessi ta' terzi kredituri u kwindi lanqas dan ma jista jhassar il-kreditu ikkuntrattat mill-intimati kontra s-socjetajiet Wanapp Company Limited u Hite Investments Limited permezz tal-kuntratti suriferiti;

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri;"

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Ottubru 2010 li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

"… … billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara nulli u minghajr effett iz-zewg kuntratti ippubblikati fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon ta' l-1 ta' Lulju 2004 permezz ta' liema is-socjeta' Wanapp Company Limited ikkostitwit ruhha solidament u flimkien mas-socjeta konvenuta Hite Investments Limited kif ukoll Kevin Zammit, a favur tal-konvenuti l-ohra John u Agnes konjugi Farrugia fl-ammont ta' sebgha u erbghin elf Liri Maltin (LM47,000), u a favur ta' John u Agnes konjugi Farrugia u Ray u Maria Dolores konjugi Farrugia fl-ammont ta' mija u tmienja u ghoxrin elf u mitejn Liri Maltin (LM128,200) rispettivament, u qeghda tikkundanna lill-konvenuti kollettivament sabiex fi zmien xahrejn millum jaddivjenu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' korrezzjoni jew rexxizjoni u qeghda tinnomina lin-Nutar Dottor Elena Farrugia sabiex tippubblika l-kuntratt relattiv u kuraturi nominati lil Dr Mark Fenech u lil PL Nicolette Aquilina, li lilhom imiss it-turn, sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt. Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi irrizulta mix-xiehda tan-Nutar Dr Pierre Falzon illi, permezz ta’ kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu ippubblikat minnu fid-29 ta’ Marzu, 2004, is-socjeta’ Wanapp Company Limited ikkostitwit ruhha vera certa u likwida debitrici ghaf-favur tal-kredituri John u Agnes konjugi Farrugia, fis-somma ta’ sebgha u erbghin elf lira Maltin (LM47,000). F’dan il-kuntratt is-socjeta’ Wanapp Company Limited ikkostitwixxiet ipoteka specjali fuq l-appartament internament markat numru sebgha formanti parti minn blokk bl-isem Two Seas Court f’Saint Publius Street, f’San Pawl il-Bahar, kif ukoll car space sottostanti l-istess appartament.

“Illi permezz ta’ kuntratt iehor ta’ kostituzzjoni ta’ debitu ippubblikat minn Nutar Pierre Falzon fl-1 ta’ Lulju, 2004, is-socjeta’ Wanapp Company Limited u Kevin Zammit f’ismu proprju ikkostitwew ruhhom veri, certi u likwidi debituri ghaf-favur ta’ Ray Farrugia u Maria Dolores konjugi Farrugia, u John Farrugia u Agnes konjugi Farrugia, fl-ammont ta’ mija tmienja u ghoxrin elf u mitejn lira Maltin (LM128,200). F’dan il-kuntratt is-socjeta’ Wanapp Company Limited ikkostitwiet favur l-kredituri ipoteka specjali fuq ix-showroom bla isem u bla numru f’Haz-Zebbug, Malta li qeghda f’Imdina Road, liema proprjeta hija mibnija fuq il-plots numri 9, 10, 11, 12, 13, 14 u 15 mill-artijiet maghrufa bhala Ta’ San Pawl sive Tax-Xlendi sive Ta’ l-Infetti.

“Illi n-Nutar Pierre Falzon xehed illi sussegwentement huwa kien iskriva l-ipoteki imsemmija fil-kuntratt. Qal illi ma giex mitlub minn hadd mill-partijiet sabiex jaghmel xi ricerki u l-partijiet stess qalulu x’riedu minghandu. Huwa ftakar illi l-familja Farrugia kienet infurmatu illi kienet ghamlet ir-ricerki tad-debituri u li dawn ir-ricerki kienu fil-pussess tal-avukat taghhom Dr Gavin Gulia, u Dr Gulia kien prezenti meta n-Nutar ghamel dawn iz-zewg kuntratti. In-Nutar xehed illi l-paragrafu “Liema ipoteka tigi registrata fir-Registru Pubbliku biss a rikjesta tal-kredituri u dejjem f’kaz illi l-hlasijiet ma jkunux qed isiru” tnizzlet minnu fuq talba tal-partijiet. Huwa xehed illi wara ftit granet, il-familja Farrugia talbitu biex jiskrivi l-ipoteki fir-Registru Pubbliku u hu hekk ghamel.

“Illi xehed Kevin Zammit u qal illi kien ghamel negozju ma John Farrugia u Ray Farrugia illi kienu ghaddewlu xi flus u ghalhekk hu kien tahom bhala garanzija ipoteka fuq proprjeta, izda wara irrizulta li kien hemm xi problema u ta’ Farrugia kienu talbuh biex jaghtihom ipoteka fuq proprjeta ohra. Kevin Farrugia xehed illi hu kien qalilhom illi l-unika proprjeta’ illi kellu kienet fi Triq

Imdina Zebbug, liema proprjeta kienet mibnija fuq il-Plots 9. 10, 11, 12, 13, 14 u 15, izda qalilhom illi kien hemm persuna ohra illi diga kellha ipoteka fuq din il-proprjeta u li kien hemm kundizzjoni illli ma setghax jaghti ipoteki ohrajn fuq din il-proprjeta. Huwa xehed illi ta’ Farrugia kienu ghamlu ir-ricerki, ikkonfermaw dan kollu, izda xorta wahda insistew mieghu li jaghmlu din l-ipoteka u hu ma kellux triq ohra hlief li jaghmel l-ipoteka minkejja illi kemm hu kif ukoll ta’ Farrugia kienu jafu li kien hemm il-kundizzjoni li ma setghax jaghmel ipoteki ohrajn fuq din il-proprjeta. Zammit xehed illi effettivament kienu talbu lin-Nutar sabiex izid l-ahhar paragrafu fil-kuntratt bejnu u Farrugia, peress li kienu qablu illi sabiex ma jinholqux problemi ma din it-terza persuna li diga kellha l-ipoteka, l-ipoteka il-gdida favur Farrugia ma kellhiex tigi registrata u insinwata jekk huwa ikun lahaq ghadda il-pagamenti lil Farrugia.

“Illi irrizulta mix-xhieda ta’ Leslie Borg illi waqt laqgha illi kellu mal-ahwa John u Raymond Farrugia, hu u id-direttur l-iehor fl-ufficju tieghu f’Santa Venera ta’ Farrugia kienu ipprezentaw Board Resolution preparata minnu sabiex huma z-zewg direturi japprovaw l-ipoteka li kienet inghatat fuq kuntratti iffirmati mid-direttur precedenti Kevin Zammit fl-1 ta’ Lulju 2004, fuq proprjeta tal-kumpanija fi Triq Imdina Zebbug, liema proprjeta kienet mibnija fuq il-plots numri 9, 10, 11, 12, 13, 14 u 15. Illi minkejja il-fatt illi John u Raymond Farrugia talbu lid-diretturi l-godda tal-kumpanija jiffirmaw din ir-rizoluzzjoni, kemm hu kif ukoll id-direttur l-iehor qalulhom illi ma setghux jilqghu din it-talba u dana peress illi f’laqgha informali illi kellhom f’Gunju 2004 hu, id-direttur uniku Kevin Zammit u missieru, ix-xhud sar jaf li kienet qed issir pressjoni qawwija hafna fuq Kevin minn ta’ Farrugia sabiex dawn ikollhom ipoteka fuq il-proprjeta in kwistjoni u hu ma setghax jaqbel ma din il-proposta peress illi kien skopra mir-ricerki illi bi klawsola f’kuntratt mal-konjugi Ellul is-socjeta’ kienet ristretta milli taghti ipoteki ulterjuri fuq il-proprjeta in kwistjoni minghajr il-kunsens ta’ Ellul.

“Ikkunsidrat :

“Illi xehed Emmanuel Ellul u zied jghid mar-rikors guramentat tieghu illi matul is-sajf tas-sena 2004 kien irceva telefonata minghand John Farrugia illi kien qallu illi kien gab id-dettalji tieghu minn fuq ir-ricerki illi kienu ghamlu fuq il-kumpanija Wanapp Company Limited u talbu sabiex jintalqghu. Hu kien mar l-ufficju f’Haz-Zebbug fejn kien hemm il-konvenuti Farrugia u spjegawlu li kienu ghamlu xi negozju mas-socjeta’ Wanapp Company Limited u kienu hadu ipoteki fuq ix-showroom fi Triq Imdina Zebbug. Kienu qalulu li kienu jafu bl-ipoteka favur tieghu fuq din il-proprjeta u kienu jafu ukoll bir-restrizzjoni li

kien hemm li ma seghux jinghataw ipoteki ulterjuri wara tieghu peress illi kienu ghamlu ir-ricerki, izda infurmawh illi kienu insistew illi ssir din l-ipoteka ulterjuri peress li kien hemm xi problem fuq xi proprjeta ohra illi is-socjeta' Wanapp kienet offriet bhala garanzija lil ta' Farrugia. Ellul kompla jixhed illi John Farrugia kien qallu illi Zammit kien qalilhom illi ma setghax jaghti l-ipoteka fuq ix-showroom fi Triq Imdina Zebbug. Ellul kien infurmahom illi sa fejn kien jaf hu Zammit ma kienx direttur tal-kumpanija. Ftit taz-zmien wara, sar jaf illi Farrugia kienu ippruvaw javvicinaw lid-diretturi tas-socjeta' sabiex jottjeni board resolution minghandhom biex jirratifikaw il-kuntratt li kien ghamel Zammit ghan-nom tas-socjeta' Wanapp Limited.

"Illi xehed Philip James Zammit, direttur tas-socjeta' Wanapp Company Limited, u qal illi waqt laqgha illi kellhom ma l-ahwa John u Raymond Farrugia, hu u d-direttur l-iehor fl-ufficju tieghu Santa Venera, ta' Farrugia kienu ipprezentaw board resolution ippreparata minnhom sabiex huma z-zewg diretturi japprovaw l-ipoteka li kienet inghatat fuq kuntratti iffirmati mid-direttur precedent Kevin Zammit fl-1 ta' Lulju 2004 fuq proprjeta illi l-kumpanija kellha fi Imdina Road, Zebbug. Huwa qal illi John u Raymond Farrugia talbuhom bhala diretturi godda fis-socjeta' sabiex jiffirmaw din ir-rizoluzzjoni, izda hu u d-direttur l-iehor cahdu it-talba taghhom ghaliex f'laqgha li kellhom f'Gunju 2004 hu, id-direttur Kevin Zammit u Leslie Borg saru jafu li kienet qeghda issir pressjoni kbira fuq Kevin minn ta' Farrugia sabiex dawn jinghataw l-ipoteka. Hu ma setghax jaqbel mal-proposta ghaliex mir-ricerki kien skopra illi permezz ta' klawsola f'kuntratt mal-konjugi Ellul is-socjeta' kienet ristretta milli taghti ipoteki ulterjuri fuq din il-proprjeta minghajr il-kunsens ta' Ellul.

"Ikkunsidrat :

"Illi xehdet Dr Claudette Fenech ghan-nom tal-MFSA u ipprezentat il-Form K li dahlet fir-Registru tal-Kumpaniji fil-21 ta' Gunju 2004.

"Illi l-Qorti rat il-Form K a fol. 80 tal-process u minnha jirrizuta illi fl-1 ta' Lulju 2006 Leslie Borg, karta ta' l-identita numru 285667M, irrizenja minn direttur tas-socjeta' Wanapp Company Limited u ir-rapprezentant legali ta' l-imsemmija socjeta' kien is-Sur Philip Zammit, karta ta' l-identita numru 405346M.

"Illi jirrizulta wkoll li fit-18 ta' Gunju 2004 Kevin Zammit irrizenja minn direttur tas-socjeta' Wanapp Company Limited, u minfloku gew mahtura Philip Zammit u Leslie David Borg. Ir-rapprezentanza legali ma baqghetx aktar f'idejn Kevin Zammit, izda giet vestita fiz-zewg diretturi Philip Zammit u Leslie David Borg.

"Illi xehed Joseph Genovese u esebixxa kopja ta' nota ghall- iskrizzjoni ta' ipoteka datata 21 ta' Lulju 2004, ipoteka 13685 fuq ix-showroom sitwata f'Imdina Road, Haz-Zebbug a favur Ray Farrugia u martu Maria Dolores Farrugia u John Farrugia u martu Agnes Farrugia minn Hite Investments Limited u Wanapp Limited. Il-kreditu kien fl-ammont ta' mija tmienja u ghoxrin elf u mitejn lira Maltin (LM128,200). Huwa esebixxa wkoll ipoteka ohra numru 13686 datata 21 ta' Lulju 2004, ipoteka specjali fuq ix-showroom sitwata f'Imdina Road Haz-Zebbug minn Hite Investments Limited u Wanapp Limited a favur John u Agnes konjugi Farrugia minn Hite Investments Limited u Wanapp Limited, u il-kreditu kien fl-ammont ta' sebgha u erbghin elf lira Maltin (LM47,000). Giet esebita ukoll ipoteka ohra numru 7179 tas-sena 2002 fuq ix-showroom Imdina Road, Zebbug a favur Emanuel u Mary konjugi Ellul minn Wanapp Company Limited, u l-kreditu kien fl-ammont ta' mija hamsa u tletin elf lira Maltin (LM135,000).

"Ikkunsidrat :

"Illi xehed il-konvenut John Farrugia u qal illi huwa kien silef flus lil Kevin Zammit dwar xi proprjeta u Zammit ma kienx hallsu lura l-ammont illi kien silfu, kien hemm zewg ammonti, tieghu u ta' huh. L-ammont tieghu kien sebgha u erbghin elf lira Maltin (LM47,000) u Zammit kien ta lilu u lil huh ipoteka fuq proprjeta illi wara irrizulta li ma kien hemm xi problema dwarha. Il-konvenut cahad illi kemm hu u kif ukoll huh talbu lill-attur sabiex jaghmlilhom ipoteka fuq proprjeta ohra, izda qalu li kien Kevin Zammit illi qalilhom li ried jaghmlilhom ipoteka ohra biex ikun cert illi jigbru flushom. L-ipoteka precedenti kienet fuq proprjeta f'San Pawl il-Bahar u sussegwentement Zammit baqa jinsisti maghhom li ried jaghmlilhom ipoteka fuq ix-showroom Imdina Road, Zebbug. Mistoqsi jekk Zammit kienx qallu li huwa ma setghax jaghmlilhom ipoteka fuq din ix-showroom, il-konvenut cahad u qal illi kien Farrugia illi insista li jaghmlilhom din l-ipoteka u mhux huma li rieduha u qal illi huma saru jafu wara illi Zammit ma setghax jaghmlilhom l-ipoteka fuq din ix-showroom.

“Ikkunsidrat :

“Illi xehed il-konvenut Raymond Farrugia u qal illi wara li Kevin Zammit kien dahaq bih u b’huh dwar xi proprjeta ohra u kien ilu iweghedhom li kien ser ihallashom il-flus illi kellu jaghtihom, finalment kien offra illi jaghtihom bhala garanzija ix-showroom f’Imdina Road Haz-Zebbug u hadhom ghand in-Nutar tieghu. Huwa xehed illi fl-ebda mument waqt illi il-ftehim kien qieghed jigi abbozzat Kevin Zammit u n-Nutar tieghu gibdulhom l-attenzjoni dwar xi obbligu precedenti assunt minn Kevin Zammit, jew minn missieru, jew mis-socjeta’ Wanapp Company Limited fis-sens illi ix-showroom ma setghetx titghabba b’aktar garanziji u saru jafu b’dan wara li kienu ircevew ittra ufficjali minghand l-atturi.

“Ikkunsidrat :

“Illi xehed in kontro-ezami in-Nutar Pierre Falzon u insista illi huwa kien ghamel ir-ricerki u kien ghaddihom lil ta’ Farrugia, u dan meta waslu biex jaghmlu l-kuntratt ma Kevin Zammit. In-Nutar Pierre Falzon insista illi huwa tahom ir-ricerki izda umbaghad kellhom jiehdu hsieb huma biex jirrangaw u jikkjarifikaw l-affarijiet taghhom huma. Hu xehed illi kien jigi Raymond Farrugia u kien jghidlu “hares din x’inhi?” u hu kien jghidlu “mur ghand l-avukat u ivverifika mieghu.”

“Illi meta n-Nutar Falzon gie mistoqsi ghalfejn ma gibidtx l-attenzjoni ta’ Farrugia illi diga kien hemm ipoteka iskritta ta’ Ellul fuq ix-showroom ta’ Imdina Road, Zebbug u ukoll illi kien hemm il-provizo illi hadd ma setgha jirregistra ipoteki ohrajn fuq din il-proprjeta, in-Nutar Pierre Falzon xehed illi huma kienu jafu illi kien hemm ipoteka fuq ix-showroom u li kien hemm il-provizo li ma setghux isiru ipoteki ulterjuri. Meta rega gie mistoqsi ghalfejn ma gibdilhomx l-attenzjoni ghal dan kollu, in-Nutar Pierre Falzon xehed illi huwa tahom ir-ricerki, izda ma kienx ser joqghod jidhol fil-mertu taghhom ghaliex dawn kellhom jigu ivverifikati minghand l-avukati taghhom u meta sar il-kuntratt kien hemm prezenti l-avukati taz-zewg partijiet.

“Ikkunsidrat :

"Illi xehed Dr Gavin Gulia u wara li irrefera ghall-affidavit tan-Nutar Dr Pierre Falzon tad-19 ta' April 2007, irrefera ghax-xiehda tan-Nutar Falzon fis-sens illi il-familja Farrugia kienu infurmawh illi kienu ghamlu ir-ricerka tad-debituri u illi ir-ricerki kienu fil-pussess tal-avukat taghhom Dr Gavin Gulia li kien prezenti meta saru iz-zewg kuntratti, u iddikjara illi huwa qatt ma ra ir-ricerki qabel ma sar il-kuntratt, qatt ma kellu access ghalihom u il-familja Farrugia qatt ma ghaddewlu ir-ricerki, anzi l-ewwel darba li indunaw li kien hemm l-ipoteka tas-Sur Ellul u bil-provizo li ma setghux jigux registrati ipoteki ohrajn, kien biss hafna zmien wara li sar il-kuntratt, u ghalhekk Dr Gulia kien ordna lin-Nutar Nicholas Vella biex jaghmel ir-ricerki opportuni u kien hemm hekk illi irrizulta li kien hemm din l-ipoteka b'dak il-provizo. Dr Gulia xehed ukoll illi l-klijenti tieghu kienu tilfu il-fiducja fin-Nutar Pierre Falzon. Mistoqsi jekk il-klijenti tieghu qabdux u ghamlu kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu u registrazzjoni tal-ipoteka fil-ghama minghajr ma kienu jafu x'kienu il-pizijiet, jew ipoteki, jew priveleggi fuq il-proprjeta in kwistjoni, Dr Gulia wiegeb illi l-klijenti tieghu kienu kredituri fil-konfront ta' Kevin Zammit illi kien ilu jilluzingahom sabiex ihallashom u ghalhekk kienet saret l-iskrittura, kif ukoll il-garanzija bankarja. Dr Gulia xehed illi l-familja Farrugia kienu qalulu illi kienu kellmu lin-Nutar li kien qalilhom illi setgha isir dan il-kuntratt.

"Ikkunsidrat :

"Illi xehed il-konvenut John Farrugia u qal illi huwa kien ghamel konvenju sabiex jixtri flat minghand Zammit, izda Zammit kien bieghu lil haddiehor. Il-konvenut kompla jghid illi din ma kienitx l-ewwel darba illi Zammit kien gidem lilu u lil huh fin-negozju. Sussegwentement, Zammit kien offrielhom ipoteka fuq showroom Haz-Zebbug u kien Zammit li baqa jinsisti li jaghmlilhom din l-ipoteka. Il-konvenut John Farrugia kompla jixhed illi huwa ried jigbor flusu u ghalhekk ha din il-garanzija permezz ta' l-ipoteka imsemmija. Ix-xhud ikkonferma illi kienu hadu lill-avukat taghhom meta sar il-kuntratt. Il-konvenut John Farrugia xehed illi meta sar il-kuntratt huwa ma kienx prezenti peress illi kien imsiefer, izda martu kienet prezenti u in-Nutar Falzon kien ghadda ir-ricerki lill-avukat taghhom Dr Gulia. Il-konvenut Farrugia xehed illi qabel l-ipoteka tieghu kien hemm tal-bank, huwa kien jaf biha u xehed illi wara sar jaf illi kien hemm l-ipoteki ta' nies ohra fuq din ix-showroom, u sar jaf b'dan meta ircevew l-ittra ufficjali minghand Ellul. Ix-xhud ikkonferma illi wara illi sar il-kuntratt hu kien cempel lil Ellul u iltaqa mieghu u Ellul sussegwentement kompla ghaddej bil-proceduri tas-subbasta. Farrugia xehed illi huwa kien mgharraf dwar il-proceduri tas-subbasta u illi kien attenda Ray ghal din is-subbasta, izda hu ma kienx prezenti la fl-ewwel subbasta u lanqas fit-tieni wahda.

"Ikkunsidrat :

"Illi xehed ukoll il-konvenut Raymond Farrugia u qal illi huwa kien xtara xi garaxx minghand Zammit, izda kif kien ghadu bil-konvenju Zammit kien biegh il-garaxx lil xi haddiehor. Sussegwentement bdew jinqalghu il-problemi u waslu biex jiehdu ipoteka fuq ix-showroom Imdina Road Zebbug. Raymond Farrugia xehed illi ma jiftakarx illi Zammit kien qalilhom illi qabilhom kien hemm l-ipoteka tal-bank u lanqas ma deherlu illi in-Nutar Pierre Falzon kien ghaddhielhom ir-ricerki qabel ma ghamlu l-istituzzjoni ta' l-ipoteka. Meta gie mistoqsi jekk kellhomx ir-ricerki f'idejhom, Raymond Farrugia xehed illi ma kellux ideja jekk in-Nutar tahomx ir-ricerki jew le. Huwa xehed illi hu u huh hadu lil avukat maghhom u hallew f'idejh. Raymond Farrugia xehed illi dakinhar ma tqajjmet l-ebda kwistjoni jekk Zammit setghax jiffirma ghan-nom tal-kumpanija jew le. Farrugia kompla jixhed illi Zammit qatt ma qalilhom illi ma setghux jaghmlu l-ipoteka u lanqas ivverifikaw jekk setghux jiehdu din l-ipoteka. Raymond Farrugia kompla jixhed illi sussegwentement kien irranga il-kwistjoni tal-garaxx ma Zammit u ghalhekk l-ammont li Zammit kellu jaghtihom kien naqas b'xi hamsin elf lira Maltin (LM50,000). Huwa kompla jixhed illi sussegwentement saru il-proceduri tas-subbasta illi ghamel Ellul darbtejn u ghal dawn il-proceduri hu kien prezenti. Ix-xhud qal illi sal-gurnata tal-lum ghadu ma jafx jekk hemm xi hadd iehor illi kellu wkoll garanziji fuq din ix-showroom, izda kien jaf illi kellhom xi pretenzjonijiet ta' l-Express ta' l-Aluminium ghaliex dawn hbieb taghhom u gieli tkellmu dwar Zammit.

"Ikkunsidrat :

"Illi ma hemm l-ebda dubbju illi l-atturi huma kredituri tas-socjeta' konvenuta Wanapp Company Limited u illi bhala garanzija tal-pagament dovut lilhom kellhom ipoteka fuq il-fond numri 9, 10, 11, 12, 13, 14 u 15, showroom minghajr isem fi Triq Mdina, Zebbug.

"Illi dawn l-istess ipoteki gew registrati fir-Registru Pubbliku.

"Illi parti integrali mill-garanziji assunti mis-socjeta debitrici, kien hemm obbligu illi l-istess socjeta debitrici ma setghatx taghti garanziji ohra lill-terzi fuq din il-

proprjeta, u din l-obligazzjoni / restrizzjoni kienet ukoll giet debitament registrata fir-Registru Pubbliku.

“Illi irrizulta mill-provi illi minkejja din l-obbligazzjoni u restrizzjoni, is-socjeta debitrici Wanapp Company Limited u s-socjeta konvenuta l-ohra Hite Investments Limited, taw ipoteka a favur il-konvenuti l-ohrajn fuq ix-showroom Imdina Road Zebbug u din il-garanzija inghatat wara il-garanziji moghtija mis-socjeta debitrici lill-atturi.

“Illi irrizulta wkoll illi l-atturi esegwew id-drittijiet taghhom fuq ix-showroom fi Triq Mdina, Zebbug permezz ta’ proceduri ghall-bejgh bis-subbasta.

“Illi irrizulta illi l-konvenut Kevin Zammit, fil-mument illi is-socjetajiet Wanapp Company Limited u Hite Investments Limited taw il-garanziji ipotekarji lill-konvenuti Farrugia, ma kienx direttur tas-socjeta Wanapp Company Limited u lanqas ma kien ir-rappresentant legali u guridiku ta’ din is-socjeta.

“Illi irrizulta wkoll illi l-konvenuti Farrugia, meta ghamlu il-ftehim mertu ta’ din il-kawza, kienu konsapevoli tas-sitwazzjoni finanzjarja hazina tas-socjeta Wanapp Company Limited.

“Illi irrizulta car mill-provi kollha esebiti illi l-atturi huma kredituri tas-socjeta’ Wanapp Company Limited u kellhom ipoteka fuq il-fond mibni fil-plots numri 9 sa 15 fi Triq Mdina, Zebbug bhala garanzija tal-kreditu taghhom.

“Illi din l-ipoteka giet registrata fir-Registru Pubbliku kif jidher a fol. 34 tal-process.

“Illi hemm obbligu li ma jinghatawx garanziji ohra lill-terzi kif jirrizulta mid-dokument a fol 34 “DAN IL-KUNTRATT HU SUGGETT GHALL-KONDIZZJONI ILLI L-KUMPANIJA WANAPP COMPANY LIMITED MA TISTAX TAGHTI DIN L-ISTESS PROPJETA BHALA GARANZIJA IPOTEKARJA LIL XI TERZI PERSUNI ANKE JEKK DAWN ID-DRITTIJIET IPOTEKARJI A FAVUR TERZI JIGU REGISTRATI WARA DAWK TAL-KONJUGI ELLUL.”

“Illi madanakollu xorta wahda inghatat garanzija fuq dan il-fond a favur il-konvenuti l-ohrajn, kif jidher a fol 44 u 45 tal-process.

“Illi irrizulta li kien Kevin Zammit illi ikkonceda dawn il-garanziji, kif irrizulta mill-istess affidavit tieghu a fol 66 tal-process.

“Illi Kevin Zammit ma kienx direttur tas-socjeta Wanapp Company Limited fiz-zmien in kwistjoni, u dan kif jirrizulta a fol 46 tal-process minn Notification of changes among directors, FORM K tal-Companies Act .

“Illi mill-istess document jirrizulta illi ukoll illi Kevin Zammit ma kienx vestit bir-rapprezentanza Legali u guridika ta’ l-istess socjeta.

“Illi din il-bidla saret fit-18 ta’ Gunju, 2004, meta Kevin Zammit irrizenja minn Direttur tas-socjeta’ u gie zvestit mir-rapprezentanza legali ta’ l-istess socjeta’.

“Ikkunsidrat :

“Illi irrizulta minn affidavit ta’ Leslie Borg, wiehed miz-zewg diretturi godda tal-kumpanija, illi l-imsemmi Leslie Borg qatt ma ghamel board resolution li permess taghha awtorizza lill Kevin Zammit jew lil xi persuna ohra sabiex tidher fuq xi kuntratt pubbliku jew fuq xi skrittura privata.

“Illi Kevin Zammit xehed illi huwa stess kien qal lill-konvenuti Farrugia illi ma setghax jaghmel ipoteka favur taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni minhabba illi kien marbut precedentement fis-sens illi ma setghax jaghmel ipoteki ohrajn fuq l-istess proprjeta a favur haddiehor.

“Illi Leslie Borg, illi kien direttur tas-socjeta’ Wanapp Company Limited, xehed illi kien jaf bil-klawsola fil-kuntratt tal-konjugi Ellul u illi ma setghatx tinghata ipoteka ulterjuri fuq il-propjeta.

“Illi Philip James Zammit, direttur tas-socjeta’ Wanapp Company Limited, xehed illi meta avvicinawh il-konvenuti Farrugia sabiex jiffirma r-rizoluzzjoni u japprova l-ipoteka li kienet inghatat fuq kuntratti huwa irrifjuta illi jaghmel dan.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-istess konvenut Farrugia xehed illi Kevin Zammit kien insista illi issir l-ipoteka u cahad illi kien jaf illi ma setghetx issir l-ipoteka.

“Illi l-Qorti tara illi x-xiehda tal-konvenuti Farrugia fis-sens illi ma kienux jafu illi kien hemm ipoteka favur l-atturi Ellul u illi fil-kuntratt illi sar ma Ellul tnizzlet il-kundizzjoni illi l-proprjeta in kwistjoni ma setghatx terga tigi ipotekata, hija imgiddba mill-istess xiehda ta’ Gianni Farrugia a fol. 175 tal-process, meta qal illi kien jaf b’din il-kundizzjoni qabel u ikkonferma illi kien kellem lil Ellul fuq it-telephone.

“Illi l-istess Gianni Farrugia xehed illi kien attenda ghas-subbasta tal-fond huh Raymond Farrugia.

“Illi l-verzjoni tal-konvenuti Farrugia hija imgiddba wkoll mix-xiehda taghhom stess fis-sens illi din ma kienitx l-ewwel darba illi Kevin Zammit kien dahak bihom u ghalhekk mhuwiex verosimili li huma accettaw din l-ipoteka minghajr ma ghamlu l-istharrig u il-verifiki kollha necessarji sabiex iserrhu rashom illi l-ipoteka verament setghet issir.

“Illi Philip James Zammit, id-direttur tas-socjeta’ Wanapp Company Limited, ukoll giddeb il-verzjoni tal-konvenuti Farrugia meta xehed illi l-konvenuti Farrugia kienu avvicinawh sabiex jiffirma rizoluzzjoni u japprova l-ipoteka illi kienet inghatat fil-kuntratti, izda huwa irrifjuta illi jaghmel dan.

“Illi Leslie Borg ukoll giddeb il-verzjoni tal-konvenuti Farrugia meta xehed illi ftakar illi kellhom laqgha mal-konvenuti Farrugia u Farrugia kienu ipprezentaw Board resolution ippreparata minnhom sabiex hu u id-direttur l-iehor tas-socjeta’ Wanapp Company Limited japprovaw l-ipoteka li kienet inghatat fuq

kuntratti iffirmati mid-direttur presidenti Kevin Zammit, u kemm hu, kif ukoll id-direttur l-iehor, kienu cahdu it-talba taghhom.

“Ikkunsidrat :

“Illi din ix-xiehda ta’ Leslie Borg u ta’ Philip James Zammit bl-ebda mod ma giet kontraddetta u lanqas biss ma sarilhom xi kontro-ezami.

“Ikkunsidrat :

“Illi t-tezi attrici hija ibbazata kemm fuq l-Artikolu 1144 tal-Kap 16 u cioe l-*Actio Pauliana*, kif ukoll fuq l-Artikolu 1143 tal-Kap. 16 u cioe l-*Actio debitor debitoris mei*.

“Illi l-Artikolu 1144 tal-Kap. 16 jghid hekk :

> *““1144. (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 gratuwitu, bizzejjed li lkreditur jipprova li kien hemm qerq min-naha tad-debitur.*
>
> *“(4) L-azzjoni li tmiss lill-kredituri taht dan l-artikolu ma tistax tigi ezercitata kontra minuri, hlief sas-somma li minnha dawn ikunu kisbu qligh, bla hsara tal-jedd ta’ kull azzjoni ohra li tista’ tmiss lill-kredituri kontra t-tutur li jkun ha sehem fil-qerq.”*

“Illi fir-rigward ta’ din l-azzjoni, l- *Actio Pauliana,* il-Qorti rat sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet Rita mart Vincent Caruana, Victoria mart Francis Azzopardi u Carmelo Vassallo vs Giovanna Attard mart Pawlu Attard ghal kull interess li jista’ jkollu l-istess Pawlu Attard u Christopher Attard tas-7 ta’ Jannar, 2009 fejn il-Qorti qalet :

> ““Illi z-zewg elementi necessarji sabiex tirnexxi l-azzjoni pawljana huma l-“eventus damni” u l-“consilium fraudis”. L-ewwel element, dak tal-eventus damni, jigi sodisfatt bil-prova li, b’rizultat ta’ l-att li qed jigi impunjat, id-debitur jkun sofra diminuzzjoni fil-patrimonju tieghu li tkun ta’ pregudizzju ghad-drittiijiet tal-kreditur, liema att jkun irrenda lill-istess debitur insolvibbli jew aktar insolvibbli.
>
> “It-tieni element, tal-consilium fraudis, huwa sodisfatt bil-prova tax-xjenza li bl-att tad-debitur qed jigu ippregudikati d-drittijiet tal-kreditur. Mhux rikjesta l-prova tal-animus nocendi. Fil-kawza fl-ismijiet Bugeja vs Terribile, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta’ Jannar 1936, il-Qorti qalet illi il- konsapevolezza da parti tad-debitur li l-att tieghu ser jikkaguna hsara fid- drittijiet tal-kreditur tieghu, taghti lok ghal presunzjoni ta’ l- intenzjoni frawdolenti, “ghax min ikun jaf bl-effett ta’ xi att, u b’dankollu jrid jaghmel dak l-att, allura jsegwi li hu jrid wkoll dak l-effett”. (Vide Vella Brigitte vs Vella Richard et Appell Civili deciza fis-27 ta’ Frar 2003).
>
> “Illi kif gie ripetutament ribadit minn dawn il-Qrati, din l-azzjoni hija moghtija lill-krredituri f’isimhom biex jattakkaw l-attijiet maghmula b’qerq mid-debituri taghhom bi hsara ghad-drittijiet taghhom. Hija akkordata biss lill-krredituri, u biex wiehed ikun kreditur, jehtieg li jkollu kreditu.”

“Illi ghalhekk il-Qorti trid tkun sodisfatta illi it-talba attrici tinkwadra ruhha fit-terminu “kreditu” ai fini ta’ din l- azzjoni.

“Illi il-kliem “kreditur” u “debitur” huma kjarament termini generici wzati fis-sens l-aktar generali u wiesgha tal-kelma biex jikkomprendu kull min kien dahal f’xi obbligazzjoni, hi x’inhi, favur terzi. Hija biss rifless tal-principju bazilari tad-dritt li kull min jikkuntratta ma’ haddiehor kellu jezegwixxi l-obbligazzjoni tieghu fil-massima buona fede.

“Illi ukoll, ghalkemm kien hemm zmien meta dan ir-rimedju kien moghti biss lil min ikun titolari ta’ kreditu pekunjarju, is-sentenza Giuseppina Ciancio vs Michele Buontempo iddipartiet minn din id-duttrina, u tat dan ir-rimedju lil

mara mizzewga li riedet timpunja att ta’ zewgha. Fil-fatt l-istess Qorti ta’ l-Appell fil-kawza Emmanuel Calleja vs Carmelo Grima et osservat illi “r-rimedju ta’ l-applikazzjoni ta’ l-azzjoni revokatoria ghandu jiftiehem moghti mhux biss lill-krredituri pekunjarji, imma wkoll lil kull haddiedhor illi, meta jkun titolari ta’ dritt valutabbli pekunarjament, isib ruhu defrawdat permezz ta’ atti li jimpeduh, jekk ma jigux annullati, illi jara li jigu sodisfatti d-drittijiet tieghu.”

“Illi aktar recenti, l-Qorti ta’ l-Appell, fil-kawza fl-ismijiet Anna Bellia vs Victor Grech et, osservat li din l-azzjoni hija miftuha “ghal kull min ghandu azzjoni x’jiddeduci biex jirreklama l-adempiment ta’ obbligazzjoni, b’mod li jista’ jisperixxi l-azzjoni, kull min jinsab pregudikat bil-fatt ta’ haddiehor b’att kagunat mid-debitur.”

“Illi il-Qorti issa sejra tindaga jekk jezistux l-elementi kostituttivi tal-actio pauliana f’dan il-kaz, u cioe l-eventus damni u l-consilium fraudis.

“Illi l-ewwel element, dak tal-eventus damni, jigi sodisfatt bil- prova illi bhala rizultat ta’ l-att li qieghed jigi impunjat, id-debitur jkun sofra diminuzzjoni fil-patrimonju tieghu li ikun ta’ pregudizzju ghad-drittiijiet tal-kreditur. Biex kreditur jithalla jintervjeni f' kuntratt li fih huwa ma kienx parti fl-ewwel lok, jrid juri li, b' rizultat ta' dak l-att impunjat, id-debitur tieghu sar insolvibbli.

“Illi hu d-debitur illi jrid juri li hu solvibbli u mhux il-kreditur li jrid juri li d-debitur tieghu hu insolvibbli.

“Illi it-tieni element, dak tal-consilium fraudis, huwa sodisfatt bil-prova tax-xjenza li bl-att tad-debitur qed jigu ppregudikati d-drittijiet tal-kreditur. Mhijiex rikjesta l-prova tal-animus nocendi, cioe’ l-intenzjoni li jigi defrawdat il-kreditur. Il-konsapevolezza da parti tad-debitur li l-att tieghu ser jikkaguna hsara tad-drittijiet tal-kreditur tieghu, taghti lok ghal presunzjoni ta l-intenzjoni frawdolenti. Il-Ligi tirrikjedi biss il-prova tax-xjenza tal-effetti tal-att da parti tad-debitur, u ma tirrikjedi l-ebda prova ohra da parti tal-kreditur.

“Illi element iehor illi ghandu jikkonkorri huwa dak tal-partecipatio fraudis da parti tat-terz akkwirent. Dan l-element huwa rikjest biss fil-kaz li l-att impunjat ikun wiehed maghmul taht titolu oneruz; u jikkonsisti fil-konsapevolezza da

parti tat-terz akkwirent illi n-negozju illi ghamel mad-debitur huwa ta' hsara ghall-kreditur. L-element tal-frodi tat-terz akkwirent jikkonfigura meta dan ikun jaf bil-kondizzjoni finanzjarja prekarja tad-debitur.

“Illi jekk l-azzjoni tirnexxi il-kreditur jitpogga fl-istess kondizzjoni li kien fiha qabel ma kien sehh l-att frawdolenti ghad-dannu tieghu.

“Ikkunsidrat :

“Illi dwar is-sub artikolu (3) tal-Artikolu 1144, il-Qorti tirreferi ghal sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Emmanuele Calleja vs Carmelo Grima et (Vol XXXIX p1 p24) fejn il-Qorti qalet hekk :

> ““l-animus nocendi mhux mehtieg biex tigi ezercitata l-azzjoni revokatorja, imma huwa bizzejjed li jkun hemm ix-xjenza li l-att ser ikun leziv ghall-kreditur”.

“Illi l-Qrati taghna dejjem apprezzaw id-diffikulta sabiex wiehed jipprova l-“consilium fraudis” u ghalhekk qatt ma rrikjedew prova tal-“animus nocendi”.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-Qorti tara li mill-provi prodotti f’din il-kawza l-atturi irnexxielhom jippruvaw illi l-kuntratti illi qeghdin jippruvaw jimpunjaw kienu ta’ pregudizzju ghad-drittijiet taghhom u illi b’rizultat ta’ l-atti impunjati id-debitur taghhom sar aktar insolvibbli.

“Illi l-atturi irnexxiehom ukoll jippruvaw l-element tal-“consilium fraudis”, peress illi irnexxielhom jippruvaw illi l-konvenuti kienu konsapevoli tal-fatt illi bil-kuntratti in kwistjoni kienu qeghdin jigu dannegjati l-interessi ta’ l-atturi.

“Effettivament l-atturi irnexxielhom jippruvaw illi l-konvenuti kienu konsapevoli tas-sitwazzjoni pekunarja xejn felice td-debitur taghhom. Madanakollu

ipprosegwew biz-zewg kuntratti illi saru fl-1 ta' Lulju 2004, kif ukoll bl-iskrizzjoni favurihom taz-zewg ipoteki bin-numri ta' referenza 13685/2004 u 13686/2004.

“Illi irrizulta car illi l-interessi ta' l-atturi gew ippregudikati u dana peress illi l-unika attiv illi kellha is-socjeta' Wanapp Company Limited kienet ix-showroom f'Imdina Road Zebbug illi giet aggravata b'garanziji fil-forma ta' ipoteki specjali ulterjuri a favur il-konvenuti.

“Illi dawn l-ipoteki specjali favur il-konvenuti Farrugia saru minkejja illi s-socjeta Wanapp Company Limited kellha l-obbligu car permezz ta' kuntratt pubbliku li ma taggravax l-istess proprjeta b'garanziji ulterjuri.

“Illi l-ipoteki illi saru taw drittijiet lill-konvenuti Farrugia fuq din il-proprjeta, liema drittijiet kienu ta' pregudizzju ghall-atturi fil-proceduri ta' subbasta li huma istitwew kontra is-socjeta' Wanapp Company Limited.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-Qorti issa sejra tghaddi sabiex tezamina l-azzjoni ikkontemplata mill-Artikolu 1143 tal-Kap. 16 illi jghid hekk :

> *““Kull kreditur jista' biex jithallas ta' dak li jkollu jiehu, jezercita l-jeddijiet jew l-azzjonijiet kollha tad-debitur tieghu, barra minn dawk li huma ghal kollox personali.”*

“Illi l-Qorti rat illi l-atturi interpellaw lis-socjeta' konvenuta Wanapp Company Limited kif ukoll lill-konvenut Kevin Zammit sabiex jiehdu dawk l-azzjonijiet mehtiega sabiex iz-zewg kuntratti li saru bejn l-intimati fl-1 ta' Lulju 2004 u iz-zewg ipoteki iskritti jigu annullati.

“Illi mill-provi li tressqu, irrizulta illi Kevin Zammit kien irrezenja mill-Bord tas-socjeta' Wanapp Company Limited b'effett mit-18 ta' Gunju 2004 u r-registrazzjoni ta' din ir-rizenja saret fil-21 ta' Gunju 2004.

“Illi irrizulta wkoll illi fl-1 ta’ Lulju 2004 Kevin Zammit gie indikat illi qieghed jidher ghan-nom tas-socjeta’ Wanapp Company Limited kif debitament awtorizzat in forza tal-memorandum and articles of association tal-istess socjeta’.

“Illi irrizulta illi Kevin Zammit qatt ma setgha deher ghan-nom tas-socjeta’ Wanapp Company Limited, peress illi fit-18 ta’ Gunju 2004 Kevin Zammit kien irrizenja mill-Bord tas-socjeta’ u lanqas ma kien ghadu vestit bir-rappresentanza legali u guridika ta’ l-istess socjeta’ u il-partijiet kienu konsapevoli ta’ dan il-fatt, tant illi wara li saru l-kuntratti l-konvenuti Farrugia kellmu lid-diretturi tas-socjeta’ Wanapp Company Limited u talbuhom li jirratifikaw il-ftehim illi kien ghamel maghhom il-konvenut Zammit, haga illi id-diretturi irrifjutaw illi jaghmlu.

“Izda il-Qorti rat illi is-socjeta’ Wanapp Company Limited ma haditx il-passi mehtiega sabiex dawn il-kuntratti jigu iddikjarati nulli u minghajr effett u dan in-nuqqas, kif ukoll in-nuqqas tal-konvenuti Farrugia, jinkwadra ruhu fl-elementi ta’ l-azzjoni ikkontemplata mill-Artikolu 1143 tal-Kap. 16, peress illi bl-indamepjenza taghhom l-attiv tas- socjeta Wanapp Company Limited baqa serjament ippregudikat u b’hekk tnaqqsu il-garanziji illi kellhom l-atturi.

“Illi l-Qorti rat illi il-konvenuti Farrugia fir-risposta guramentata taghhom mhumiex qeghdin jattakaw il-bazi legali ta’ l-azzjoni attrici a bazi ta’ l-artikolu 1143. Izda huma qeghdin jallegaw illi l-Att dwar il-Kumpannija jipprotegihom f’dawn ic-cirkostanzi u qeghdin jistriehu fuq l-artikolu 137 (4) sa (6) tal-Kap. 386.

“Illi is-subartikoli (4), (5) u (6) tal-Artikolu 137 tal-Kap. 386 jghidu hekk:

> ““(4) Minkejja kull haga li tinsab fil-memorandum jew fl-istatut ta’ assocjazzjoni dwar il-mod kif tigi ezercitata r-rapprezentanza tal-kumpannija, kull haga li tkun saret mill-bord tad-diretturi ta’ kumpannija li ticcedi l-limiti tas-setghat taghhom jew minn xi direttur barra mis-setghat tieghu, tkun torbot lill-kumpannija kemm-il darba l-eghmil ma jeccediex is-setghat moghtija lill-Bord tad-diretturi jew lil direttur, skond il-kaz, bis-sahha ta’ dan l-Att.

> "(5) Kull limitazzjoni fuq is-setghat tal-bord tad-diretturi jew ta' xi direttur tal-kumpannija ma tingiebx bhala prova kontra terzi indipendentement jekk dik il-limitazzjoni, pubblikata jew le, tohrogx mill-memorandum u l-istatut jew minn xi rizoluzzjoni tal-laqgha generali jew minn decizjoni tal-bord tad-diretturi tal-kumpannija.
>
> "(6) Meta l-ghemil tal-kumpannija ma jaqax taht l-ghanijiet tal-kumpannija, il-kumpannija ma tkunx marbuta kemm-il darba tipprova li, meta jkun sar l-ghemil, it-terzi kienu jafu li dan ma kienx jaqa' taht l-ghanijiet tal-kumpannija jew li terzi ma setghux minhabba c-cirkostanzi ma kenux jafu b'dan:
>
> "Izda l-pubblikazzjoni tal-memorandum u l-istatut tal-kumpannija ma jkunx wahidhom bizzejjed biex ikun pruvat li t-terzi kienu jafu, jew li ma setghux ikunu jafu, li l-ghemil ma kienx jaqa' taht l-ghanijiet tal-kumpannija."

> "Illi l-Qorti rat illi l-Artikolu 137 tal-Kap. 386 ma jghoddx fil-kaz odjern peress illi Kevin Zammit ma kienx direttur tas-socjeta' meta iffirma il-kuntratti in kwistjoni u ghalhekk kien qieghed jagixxi oltre l-mandat tieghu u dana peress illi huwa aggixxa ta' direttur meta ma kienx ghadu direttur u mhux aggixxa oltre il-mandat tieghu bhala direttur. Una volta Kevin Zammit ma kienx direttur, ma setghax agixxa oltre il-mandat tieghu, u ghalhekk l-Artikolu 137 tal-Kap. 386 ma japplikax fil-kaz odjern."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti John u Agnes konjugi Farrugia u ta' Raymond u Maria Dolores konjugi Farrugia li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

> "… … thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Ottubru 2010 fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti konjugi Farrugia tichad it-talbiet tal-atturi appellati ghar-ragunijiet fuq imsemmija bl-ispejjez kontra l-appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew illi:

> "… … id-decizjoni tal-ewwel Onorabbli Qorti hija gusta u timmerita konferma u ghandha tigi kkonfermata, b'hekk illi l-appell interpost mill-intimati appellant ghandu jigi michud, bl-ispejjez tal-Ewwel Istanza kif determinat mill-ewwel Onorabbli Qorti u bl-ispejjez tal-istanza odjerna kontra l-istess appellant."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-atturi huma kredituri tas-socjeta` konvenuta Wanapp Company Limited u bhala garanzija tal-pagament dovut lilhom kellhom ipoteka fuq il-fond numri 9, 10, 11, 12, 13, 14 u 15 fi Triq Mdina, Haz Zebbug. Is-socjeta` debitrici obbligat ruhha li ma taghtix garanziji ohra fuq l-imsemmija proprjeta`, liema obbligazzjoni giet ukoll registrata fir-Registru Pubbliku.

Sussegwentement, is-socjeta` Wanapp Company Limited, flimkien mal-konvenuti l-ohra Hite Investments Limited, u Kevin Zammit, ikkostitwew ruhhom veri u certi debituri versu l-konvenuti zewg konjugi Farrugia u bhala garanzija tal-pagament inghatat ipoteka a favur l-imsemmija zewg konjugi

Farrugia fuq il-proprjeta` indikata f'Haz Zebbug. Peress illi s-socjeta` Wanapp Company Limited ma halsitx id-dejn li kellha mal-atturi u rrizulta wkoll li s-socjeta` kienet insolvibbli, l-istess atturi bdew proceduri ghall-bejgh bis-subbasta tal-proprjeta` gewwa Haz Zebbug, izda sabu ostakoli miz-zewg konjugi Farrugia li intervenew fil-proceduri u ttantaw jezercitaw id-drittijiet taghhom fuq l-istess proprjeta`.

L-atturi allegaw li r-registrazzjoni tal-ipoteka favur iz-zewg konjugi Farrugia huwa ta' pregudizzju ghad-drittijiet taghhom, u gew iskritti bi frodi tad-drittijiet taghhom; huma ghalhekk, ezercitaw l-*actio pauliana ai termini* tal-Artikolu 1144 tal-Kodici Civili.

L-ewwel Qorti, wara li enuncjat korrettement, il-principji legali marbuta ma' din l-azzjoni, u wara li ghamlet analizi tal-provi prodotti, sabet favur l-atturi, kredituri, peress li kkonkludiet illi kienu jezistu fil-kaz iz-zewg elementi ta' *eventus damni* u *consilium fraudis*. Hi pprocediet biex tiddikjara nulli u bla effett iz-zewg kuntratti fejn gew mahluqa l-ipoteki a favur iz-zewg konjugi Farrugia.

L-istess zewg konjugi Farrugia appellaw mis-sentenza, izda fl-appell ma jikkontestawx l-analizi ta' dritt u ta' fatt li ghamlet l-ewwel Qorti, lanqas ma

hemm kontestazzjoni dwar l-agir, misjub bi frodi, tal-istess zewg konjugi Farrugia fil-konfront tal-atturi. Huma qed jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti ordnat it-thassir *in toto* taz-zewg kuntratti, meta s-socjeta` Hite Investments Limited u Kevin Zammit, li dehru wkoll fuq il-kuntratti inkwistjoni, ma humiex debituri tal-atturi, u l-atturi ma ghandhom ebda interess jitolbu t-thassir tal-obbligazzjoni li dawn il-konvenuti assumew versu z-zewg konjugi Farrugia. Fil-fatt, fir-rikors tal-appell taghhom, l-appellanti jghidu illi l-kuntratti attakkati *"huma nulli u bla effett sa l-estent li jikkrejaw obbligazzjoni bejn il-konjugi Farrugia u Wanapp Company Limited* biss *u sa fejn l-istess Wanapp Company Limited qeghda toffri z-zewg garanziji ipotekarji lill-konjugi Farrugia u dan stante li fil-konfront ta' Hite Investments Limited u Kevin Zammit huma perfettament validi u jibghu vinkolanti."*

Din il-Qorti taqbel ma' din is-sottomissjoni. Fil-fatt l-atturi, fir-risposta taghhom jghidu *"illi l-interess tar-rikorrenti (recte, atturi) appellati huwa l-piz li nholoq fuq il-proprjeta` meritu tal-vertenza odjerna, u mhux ir-relazzjoni bejn is-socjeta` Hite Investments Limited, Kevin Zammit u l-intimati (recte, konvenuti) appellanti. Dan qatt ma kien, u certament m'huwiex l-interess tar-rikorrenti (recte atturi) intimati u l-qari tar-rikors promotur huwa ovvju u indikattiv f'dan is-sens."*

Ghalhekk, sa fejn, fiz-zewg kuntratti jinghad li s-socjeta` Wanapp Company Limied, Hite Investments Limited u Kevin Zammit huma veri u certi debituri versu l-konvenuti zewg konjugi Farrugia, l-istess ghandhom jitqiesu validi ghax ma jinteressax lill-atturi. Il-fatt li s-socjeta` Wanapp Company Limited hija debitrici tal-atturi ma jfissirx li ma tistax tkun debitrici ta' ohrajn, u hija r-registrazzjoni tal-ipoteka fuq il-fondi ta' Haz Zebbug li nstab li kienu ta' pregudizzju ghall-istess atturi. Il-kostituzzjoni ta' debitu fiz-zewg kuntratti inkwistjoni ma affettwat bl-ebda mod il-pretiz kreditu tal-atturi, munit kif inhu b'ipoteka specjali fuq il-fondi meritu ta' din il-kawza.

Huwa veru li kien bl-operat tal-konvenuti kollha li gew ikkreati l-iskrizzjonijiet ipotekarji fil-konfront tal-proprjeta` meritu tal-vertenza odjerna, pero`, l-interess guridiku tal-atturi huwa limitat ghat-thassir ta' dawn l-iskrizzjonijiet u mhux ghat-thassir ukoll tal-kuntratti sa fejn hemm assunzjoni ta' dejn fir-relazzjoni interna tal-konvenuti.

Ghal bqija din il-Qorti taqbel mal-analizi ta' dritt u ta' fatt li ghamlet l-ewwel Qorti fil-kaz inkwistjoni, u tikkonferma l-istess.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti John u Agnes konjugi Farrugia u ta' Raymond u Maria Dolores konjugi Farrugia, billi tilqa' l-ilment taghhom, u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonfermaha hlief sa fejn ordnat it-thassir *in toto* taz-zewg kuntratti

ppubblikati min-Nutar Dottor Pierre Falzon fl-1 ta’ Lulju 2004, u tordna minflok li l-istess zewg kuntratti jigu kkorreguti biss biex jigu kancellati l-ghotja u l-holqien ta’ ipoteki specjali fuq ix-*showroom* bla isem u bla numri sitwata fi Triq Mdina, Haz Zebbug, liema proprjeta` tinsab mibnija fuq il-*plots* 9, 10, 11, 12, 13, 14 u 15, u sabiex isir dak kollu mehtieg u necessarju sabiex ir-registrazzjonijiet ta’ dawk l-istess ipoteki fir-Registru Pubbliku jithassru, biz-zewg kuntratti jibqghu validi ghal dak li huwa l-kostituzzjoni tad-debitu minn Wanapp Company Limited, Hite Investments Limited u Kevin Zammit.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kollha mill-konvenuti kollha in solidum waqt li dawk ta’ dan l-appell jithallsu nofs mill-atturi u nofs mill-konvenuti kollha in solidum.

< Sentenza Finali >

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