



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 66/2012

Bank of Valletta plc

Vs

Joecar Limited, Vivienne Limited u Louis u Vivienne mizzewgin Scicluna

Kopja Informali ta' Sentenza

Fl-20 ta' Jannar 2012 il-bank attur ipprezenta kawza fejn qiegħed jattakka kuntratt ta' kera li sar bejn il-konvenuti bid-data tad-19 ta' Dicembru 1999 (fol. 143), u li permezz tiegħu l-konjugi Scicluna krew zewg appartamenti gewwa Fawwara Buildings, Triq Guze Fava, Sliema, għal:

- i. Perjodu ta' 20 sena b'effett mill-1 ta' Jannar 2000, li jiggedded awtomatikament għall-perjodu iehor ta' 20 sena;
- ii. Kera ta' Lm350 fis-sena għall-ewwel 20 sena, u Lm450 fis-sena għat-tieni perjodu;

Il-bank talab lill-qorti sabiex:

1. tiddikjara li l-kuntratt ta' kiri sar frawdolentement u bi hsara tad-drittijiet tas-socjeta attrici.
2. thassar il-kuntratt ta' kiri tad-19 ta' Dicembru 1999.
3. Tiddikjara li l-konvenuti Scicluna qegħdin jokkupaw l-appartamenti minghajr ebda titolu validu.
4. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti Scicluna, fi zmien li tiffissa l-qorti.

Fin-nota ta' sottomissjoni il-bank iddikjara li:

"... Qed jezercita l-azzjoni pawljana fejn qed jitlob illi jigi ddikjarat u deciz illi l-kuntratt ta' kiri li jgib id-data tad-19 ta' Dicembru 1999, magħmul mill-konvenuti Joe-car Limited u Vivienne Limited.... Sar frawdolenetement u bi hsara għad-drittijiet tas-socjeta attrici..." (fol. 193).

Il-konvenuti wiegħbu:

1. F'kawza oħra qiegħed jallega li qatt ma ezista kuntratt, u għalhekk irid jagħzel it-triq li ser jieħu.
2. Il-konjugi Scicluna ma agixxewx b'mod frawdolenti u/jew xjentement bi hsara tad-drittijiet tal-Bank.
3. Jonqsu l-elementi tal-actio pauliana.
4. Il-bank kien jaf, snin ilu, li sar il-kuntratt bejn il-konvenuti u qatt ma ha passi jew b'xi mod oggezzjona għall-kirja.
5. Il-kirja ma teffetwax id-dritt reali ta' proprjeta fuq liema hemm il-garanzija.

Kopja Informali ta' Sentenza

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

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

Jirrizulta hekk:

1. B'sentenza tal-Prim'Awla fil-kawza **Bank of Valletta plc vs Britania Catering Limited Company Limited et** (2552/96) tat-30 ta' April 1998, il-konvenuti (jinkludu Joecar Limited u Vivienne Limited) gew ikkundannati solidalment sabiex ihallsu lill-bank is-somma ta' Lm442,573, bl-imghax mill-1 ta' April 1996 sad-data tal-effettiv pagament. Dan wara li l-konvenuti pprezentaw nota ta' ammissjoni.
2. Joecar Ltd u Vivienne Limited twaqqfu fis-27 ta' April 1994.
3. Vivienne Scicluna hi bint ta' Joseph Pace, li kien il-persuna wara l-imsemmija kumpanniji. Hi kienet direttur taz-zewgt kumpanniji. Fit-28 ta' Ottubru 2010 irrizenjat mill-kariga ta' direttur.
4. Jirrizulta li l-appartamenti in kwistjoni kienu soggetti ghall-procedura ta' bejgh bl-irkant fl-2003 (numru 5/2003) u fl-2007 (2/07). Fir-rapport li sar mill-perit Godwin Abela fl-atti tas-subbasta 5/2003, ma jissemmiex li l-appartamenti huma soggetti ghall-kirja. Fir-rapport jinghad: "*Prezenti ghall-access kien hemm biss is-sur Joe Pace li dahhal l-esponent fil-fondi in kwistjoni sabiex ikun jista' jaqdi l-inkarigu lilu moghti*". Originarjament l-appartamenti nextraw mill-Bank of Valletta plc fis-subbasta 2/2007 f'bejgh li sar fis-16 ta' Ottubru 2007. Madankollu l-proprjeta giet irkuprata bil-procedura tal-*jus redimendi*.
5. Eventwalment il-proprjeta' inbieghet fi proceduri ta' subbasta ohra (47/2009) li ppropona l-istess bank. Fil-fatt fit-22 ta' Gunju 2010 inbieghu bl-irkant l-appartamenti numru 3 u 4, Fawwara Buildings, Triq Guze Fava, Sliema (ara atti numru 47/09), cjoe' l-appartamenti oggett tal-kirja 19 ta' Dicembru 1999. Ghalkemm fil-kuntratt ta' kiri oggett tal-kawza l-appartamenti huma ndikati bin-numru 6 u 7, mill-atti hu evidenti li hi l-istess proprjeta. Hekk per eżempju:
 - i) fil-kuntratti ta' xiri, in-numri tal-appartamenti huma dikjarati bhala 3 u 4 (ara kuntratti tat-12 ta' Awissu 1994 pubblikati min-nutar Dr J. Brincat).
 - ii) Fl-atti tas-subbasta 2/2007, fit-13 ta' Marzu 2007 il-perit Godwin Abela iddikjara li r-rapport li kien ipprezenta fl-atti tas-subbasta 5/2003 kien jirrigwarda deskrizzjoni u stima tal-appartamenti numru 3 u 4. Fir-

rapport tal-perit Abela l-appatramenti huma ndikat bin-numru 7/8, Fawwara Buildings, Triq Guze Fava, Sliema.

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

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

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

L-Artikolu 1141 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"(1) Kull kreditur jista' wkoll, f'ismu, jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-debitur bi hsara tal-jeddijiet tieghu, bla pregudizzju tal-jedd tal-konvenut ghall-eccezzjoni tal-beneficcju ta' l-eskussjoni, taht id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 795 sat-801 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

(2) Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruz, il-kreditur ghandu jipprova li kien hemm qerq min-naha taz-zewg partijiet fil-kuntratt.

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

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

- 1) **Kreditur** – M'hemmx dubju li fid-19 ta' Dicembru 1999, data tal-iskrittura ta' lokazzjoni, Bank of Valletta plc kien kreditur b'titolu eżekuttiv fil-konfront ta' Vivienne Limited u Joecar Limited. Fil-fatt b'sentenza dawn iz-zewg konvenuti, flimkien ma' oħrajn *in solidum*, gew ikkundannati jhallsu lill-bank is-somma ta' €1,041,605.10. Kreditu li matul is-snin baqa' hemm tant li t-titolu eżekuttiv kien rega' gie rez eżegwibbli b'decizjoni tal-Prim'Awla tal-21 ta' April 2009 (Rikors 831/2008JRM);
- 2) **Eventus Damni** – Fil-fehma tal-qorti bl-iskrittura ta' lokazzjoni tad-19 ta' Dicembru 1999, il-bank sofra pregudizzju. M'hemmx paragun bejn fond moghti lill-kreditur b'garanzija li jkun liberu u frank u li l-fond jigi mikri lil terzi wara li l-kreditur ottjena titolu eżekuttiv. Dan meta tqies il-kundizzjonijiet tal-kirja in ezami, u cjoe' kirja ta' 40 sena għall-appartament duplex *f'prime site* f'Malta (ara ritratti fir-rapport tal-perit Danica Mifsud), b'kera baxxa u fissa ta' Lm350 fis-sena għall-ewwel 20 sena u Lm450 fis-sena għat-tieni 20 sena. Hi haga li tbiegh fond liberu u frank, u haga oħra tbiegh fond li jkun mikri lil terzi. Wiehed irid jiftakar li fid-data tal-kirja l-appartamenti kienu diga' ngħataw lill-bank b'garanzija. F'dan ir-rigward issir riferenza għall-uhud mill-kuntratti:
 - i) kuntratt ta' self tat-12 ta' Awissu 1994 publikat min-nutar Joseph Brincat. Il-kumpanniji konvenuti kienu parti bhala garanti solidali, u taw ipoteka specjali wkoll fuq l-appartamenti meritu ta' din il-kawza. Fil-kuntratt il-kumpanniji konvenuti obbligaw ruhhom "*not to.... b. lease, sublet or allow third parties to use hypothecated property*" (fol. 11);
 - ii) Zewg kuntratti tat-12 ta' Awissu 1994 publikati min-nutar J. Brincat u li bihom inxtraw l-appartamenti. Joecar Limited xtrat l-appartament numru 4, Fawwara Buildings u ngħatat self mill-Bank of Valletta plc. Il-bank li ffinanzja l-akkwist ingħata ipoteka specjali u privilegg specjali fuq l-appartament. L-istess gara fil-kaz tal-appartament numru 3, Fawwara Buildings li nxtara minn Vivienne Limited;
 - iii) Kuntratt ta' self tat-28 ta' April 1999 li bih Joseph u Maria Carmela konjugi Pace ingħataw self ta' Lm63,000. Il-kumpanniji konvenuti deheru wkoll bhala garanti solidali u l-appartamenti in kwistjoni ngħataw b'garanzija. Fil-kuntratt jingħad ukoll li l-garanti ma jistghux jikru l-proprjeta.

F'dan il-kaz il-pregudizzju hu evidenti in kwantu meta l-bank nghata l-garanzija u ottjena t-titolu ezekuttiv kontra l-kumpanniji konvenuti, ma kienx hemm kirjiet. Imbaghad meta f'Dicembru 1999 Joecar Limited u Vivienne Limited krew l-appartamenti 3 u 4 lill-konjugi Scicluna, taw lok ghal xenarju differenti. Hu veru li l-immobbli baqghu proprjeta tal-kumpanniji debituri u kirja m'hijiex dritt reali (ara eccezzjoni 2.5 a fol. 169), pero' hu veru wkoll li mod tezegwixxi titolu ezekuttiv fuq proprjeta libera u hag'ohra ohra tezegwih fuq proprjeta soggetta ghall-kirja ta' erbghin sena b'dik it-tip ta' kera. Sahansitra l-Qorti tal-Appell stess fid-decizjoni tat-30 ta' Settembru 2011 ikkummentat li *"... kellha dubbju kemm l-iskrittura datata 19 ta' Dicembru 1999 kienet tirrifletti l-verita'....."*. Il-konsegwenza tal-agir tad-debituri tal-bank mmanifestat ruhha meta fil-bejgh bl-irkant numru 47/2009, li sar fit-22 ta' Gunju 2010, il-Bank of Valletta plc xtara l-appartamenti 3 u 4, Fawwara Buildings, Triq Guze Fava, Sliema ghall-prezz ta' €660,000. Bhala kreditur ta' Vivienne Limited u Joecar Limited il-bank spicca sab ruhu f'sitwazzjoni fejn l-appartamenti huma okkupati mill-konjugi Scicluna li qeghdin jinwokaw dritt ta' lokazzjoni bazat fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni oggett ta' din il-kawza li qeghda tikkontempla ghall-kirja li taghlaq fl-2039, igifieri **hamsa u ghoxrin (25)** sena ohra.

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

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

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

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

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

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

- i. Il-konvenuta Vivienne Scicluna kienet direttrici u azzjonista tal-kumpanniji Joecar Limited u Vivienne Limited.
- ii. Fit-30 ta' April 1998 fil-kawza **Bank of Valletta plc vs Brittanica Catering Company Limited et** (66/2012) il-bank gie kanonizzat kreditur fl-ammont ta' €1,041,605.10. Kien biss ghoxrin (20) xahar wara li saret il-kirja. L-appartamenti nxtraw fit-12 ta' Awissu 1994 izda konvenjentement kien biss wara li l-Bank of Valletta plc ottjena t-titolu eżekuttiv li saret il-lokazzjoni;
- iii. Ma rrizultax li fiz-zmien li saret il-kirja l-konjugi Scicluna kienu qeghdin ifittxu proprjeta sabiex jikruha. Sa dak iz-zmien il-konjugi Scicluna kienu ghadhom sidien tal-appartament 37/5, Tigne Seafront, Sliema. Inoltra, minn dak li qalet Vivienne Scicluna l-qorti fehemet li kienet fuq l-inizjattiva ta' missierha li sar il-kuntratt ta' lokazzjoni. Irrizulta wkoll kif il-konjugi Scicluna ma kellhom l-ebda sehem fil-process li wassal sabiex l-avukat Bonnici ihejji l-iskrittura ta' lokazzjoni. Sahansitra Vivienne Scicluna xehedet: *"Mistoqsija mill-qorti kif gew l-affarijiet li minn Lm350 kull sena bhala kirja jitolghu ghal Lm450 fis-sena, bhala kera nghid li ma nafx"* (enfazi tal-qorti – seduta 21 ta' Mejju 2012). Il-qorti ma tistax tasal sabiex temmen li l-konjugi Scicluna ffirmaw l-iskrittura ta' kera minghajr ma staqsew x'kienet il-htiega ta' tali kuntratt u minghajr ma nghataw taghrif. Wara kollox dawn kienu membri tal-istess familja, u Vivienne Scicluna kienet azzjonista u direttrici taz-zewgt kumpanniji konvenuti.
- iv. Ma ntwerix x'setghet kienet il-htiega li l-kumpanniji jikru l-appartamenti lill-konjugi Scicluna, hliet li tkun ghodda sabiex jinghataw protezzjoni ghal zmien twil ta' snin f'kaz ta' bżonn. Vivienne Scicluna xehedet: *"L-ewwel darba li jien rajt l-ftehim ta' kera kien proprju fin-1999, meta l-papa kien qalilna li ser naghmlu kirja"* (seduta 21 ta' Mejju 2012). Il-probabilita' hi li Pace kien spjega lill-konjugi Scicluna dwar x'kienet il-htiega li jsir kuntratt ta' lokazzjoni, iktar u iktar meta tqies li Scicluna xehedet: *"Il-post ahna ma xtrajniehx, irregalajulna l-papa". Ahna ftehemna mieghu li naghtuh kera* (l-istess seduta). Qalet ukoll li ohtha wkoll tikri appartament gewwwa Fawwara Buildings; *"Ohti, thallas ukoll il-kera bhali. Thallas l-istess ammont ta' kera bhala..... Ohti ghamlet ukoll kirja bil-miktub"* (l-istess seduta). Indizju iehor li jikkonferma x'kien l-ghan wara l-kirjiet. Fl-istess seduta Vivienne Scicluna tat verżjoni differenti meta xehedet: *"Mistoqsija mill-qorti kif gie l-hsieb wara din il-kirja, nghid li jiena u r-ragel hassejna li lill-papa' ghandna naghtuh xi haga lura ghall-generozita' tieghu.... Ma kenitx fuq insistenza tal-papa li saret din il-kirja"*. Il-qorti ma tistax temmen xhud li taghti verżjonijiet inkompatibbli ma' xulxin.

Kopja Informali ta' Sentenza

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

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

B'riferenza ghall-eccezzjonijiet ohra li nghataw mill-konvenuti (fol. 169) il-qorti tosserva:-

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

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:

- 1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.**
- 2. Tilqa' l-ewwel talba u ghalhekk fil-konfront tal-Bank of Valletta plc l-kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 ta' Dicembru 1999 ma jorbotx u ghalhekk thassar l-istess fil-konfront tal-Bank of Valletta plc;**
- 3. Tiddikjara li l-konvenuti Scicluna qeghdin jokkupaw bla titolu l-appartamenti numru tlieta (3) u (4), Fawwara Buildings, Triq Guze' Fava, Sliema.**
- 4. Tikkundanna lill-konvenuti Scicluna sabiex jizgumbraw minn gewwa dawn l-immobbli sal-ahhar ta' Awissu 2014.**

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----