FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 15 ta' Marzu, 2018

Kawża Nru. 37

Rik. Nru. 496/11 JRM

BANK OF VALLETTA p.l.c. (C – 2833)

vs

CEFAI ESATES LIMITED (C – 27039), Lorna Vassallo, Dr Emanuel George Cefai u Amalia Cefai, u b'degriet tal-4 ta' Ottubru, 2012, l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem Dr Emanuel George Cefai minħabba l-mewt ta' Amalia Cefai fil-mori tal-kawża

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-19 ta' Mejju, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, il-Bank attur talab li l-Qorti (i) issib li seħħet waħda jew aktar mill-ġrajjiet maħsuba f'kuntratt magħmul fis-27 ta' Ottubru, 2005, li biha jew bihom l-imħarrkin naqsu milli jagħmlu l-ħlasijiet meta kienu dovuti, baqgħu inadempjenti fl-obbligi li ntrabtu bihom lejn il-Bank attur fl-imsemmi

kuntratt jew hemm bidliet materjali fiċ-ċirkostanzi tal-istess imħarrkin li jipperikolaw jew jolqtu ħażin il-possibilita` tal-ħlas lura ta' debitu minnhom dovut; u (ii) tikkundanna lill-istess imħarrkin, flimkien u *in solidum* bejniethom, iħallsuh il-bilanċ li għadu dovut fis-somma ta' mija u tmenin elf erba' mija u wieħed u sebgħin euro u ħamsa u tletin ċenteżmi (€ 180,471.35) taħt il-faċilita` bankarja mogħtija lilhom bis-saħħa tal-imsemmi kuntratt, flimkien mal-imgħax ulterjuri b'seħħ mit-18 ta' Marzu, 2011, sal-jum tal-ħlas effettiv. Talab ukoll l-ispejjeż ta' tlett ittri uffiċjali mibgħuta kontra l-imħarrkin;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fit-2 ta' Settembru, 2011, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qalu li wieħed għandu jara jekk ir-rikors maħluf huwiex null jekk kemm-il darba r-rikors huwa nieqes minn xi rekwiżit kif titlob il-liġi, fosthom dawk marbuta mar-rappreżentanza tal-Bank attur; li ukoll wieħed għandu jara jekk kemm-il darba jirriżultax illi r-rikors maħluf huwa diskriminatorju; u li l-azzjoni attriċi saret qabel il-waqt, minħabba li huma kienu qegħdin jagħmlu ħilithom biex, minkejja ċirkostanzi maħluqin minn terzi persuni u li l-eċċipjenti ma kellhomx kontroll fuqhom, iwettqu l-ħlasijiet dovuti lill-Bank attur. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li jrid jiġi vverifikat il-bilanċ mitlub mill-Bank attur, il-ħlasijiet ta' tariffi imposti minnu, kif ukoll jekk l-imgħax mitlub jaqbiżx l-ogħla rati li tippermetti l-liġi; u li għad-disgwid li qalgħet il-kumpannija Kwik-Mix Limited, dan għandha twieġeb għalih hi;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Ottubru, 2012[1], li bih ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju wara l-mewt tal-imħarrka Amalia Ċefai fil-mori tal-kawża;

Semgħet ix-xhieda u rat id-dokumenti imressqa quddiemha;

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta' Jannar, 2015[2] li bih tat lill-partijiet żmien sabiex iressqu s-sottomisssjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-22 ta' Mejju, 2015[3];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-Bank attur tad-29 ta' Settembru 2015[4], bi tweġiba għal dik tal-imħarrkin;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

[1] Paġ. 197 tal-proċess
[2] Paġ. 383 tal-proċess
[3] Paġġ. 384 sa 395 tal-proċess
[4] Paġġ. 401 – 7 tal-proċess

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-ħlas ta' bilanċ ta' kreditu dovut bis-saħħa tal-għoti ta' faċilita` bankarja. Il-Bank attur jgħid li l-imħarrkin naqsu milli jħarsu r-rabtiet kuntrattwali tagħhom miegħu u għalhekk irid li l-bilanċ li għadu dovut jitħallas f'salt flimkien mal-imgħaxijiet legali. Il-Bank attur jgħid li seħħew kundizzjonijiet li minħabba fihom huwa jista' jitlob il-ħlas ta' kulma fadal x'jitħallas mingħand l-imħarrkin;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi qajmu punti proċedurali marbuta mas-siwi tar-rikors maħluf, kif ukoll billi ċaħdu illi hemm raġunijiet tajbin biżżejjed sabiex il-Bank attur jitlob il-ħlas tal-bilanċ, u għaldaqstant jgħidu illi l-azzjoni attriċi tressqet qabel waqtha. Fil-mertu, talbu li jsiru l-verifiki meħtieġa dwar il-bilanċ mitlub, u dwar jekk l-imgħax mitlub jaqbiżx l-ogħla rati li tippermetti l-liġi. Jgħidu wkoll illi l-kumpanija Kwik Mix Limited għandha twieġeb għad-disgwid illi ħolqot bejn il-partijiet;

Illi bħala <u>fatti relevanti li joħorgu mill-atti</u> ta' din il-kawża jirriżulta li fis-27 ta' Ottubru, 2005[5], bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion, l-imħarrka Lorna Vassallo u l-kumpannija Ċefai Estates Limited, flimkien u *in solidum* bejniethom, ingħataw self ta' ħamsa u ħamsin elf lira Maltin (Lm 55,000)[6] mill-Bank attur, liema somma kellha titħallas lura fi żmien sena[7], taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma;

Illi dakinhar ukoll, u fuq l-istess att, l-imħarrek Dr Emanuel George Ċefai[8] u Amalia Ċefai[9], daħlu garanti għall-obbligazzjonijiet illi ntrabtu bihom Lorna Vassallo u Ċefai Estates Limited;

Illi l-imsemmija faċilita` ngħatat sabiex l-imħarrkin kisbu qatgħa art f'Ħal Qormi mingħand il-kumpannija Kwik-Mix Limited[10] bil-ħsieb li jinbnew numru ta' appartamenti u garaxx[11]. L-imgħax fuq il-kapital kellu jinqata' bir-rata ta' tliet mitt lira Maltin (Lm300) fix-xahar[12], għalkemm fi Frar tas-sena 2006, il-Bank attur ġedded iż-żmien lill-imħarrkin biex l-imgħax jitħallas flimkien mal-kapital fl-aħħar ta' Ottubru ta' dik is-sena[13], u b'tiġdid ieħor l-imgħax u kapital

[5] Dok. "A" f'paġġ. 5 – 30 tal-proċess
[6] *Ibid* paġ. 6
[7] *Ibid* paġ. 8
[8] Dok. "Ċ" f'paġġ. 34 – 41 tal-proċess
[9] Dok. "D" f'paġġ. 42 – 49 tal-proċess
[10] Dok. "A" f'paġ. 14 tal-proċess
[11] Xhieda ta' Simon Żammit f'paġ. 176 tal-proċess
[12] Dok. "SZ4" f'paġ. 95 tal-proċess
[13] Dok. "SZ7" f'paġ. 118 u Dok. "SZ10" f'paġ. 123 tal-proċess

kellhom jitħallsu sal-31 ta' Marzu, 2008[14], dan ta' l-aħħar wara li ntwera lill-Bank attur illi l-imħarrkin sabu bejgħ ta' proprjeta` li biha kienu ser jifdu d-dejn li kellhom mal-Bank attur;

Illi jirriżulta illi l-bejgħ mill-imħarrkin ma setax jitwettaq wara li l-iżvilupp ġewwa Ħal-Qormi ntlaqat minn azzjoni li ttieħdet mill-Awtorita` kompetenti mill-ħruġ tal-permessi[15]. Il-konvenji waqgħu u ma ġewx imġedda[16], u skond rapport peritali, l-iżvilupp kellu jitlesta sa Mejju tas-sena 2009[17]. Għaldaqstant, il-Bank attur għall-aħħar darba estenda t-talba għal ħlas lura tal-kapital u interessi sa Mejju tas-sena 2009[18];

Illi f'Lulju tas-sena 2009, il-Bank attur rċieva rapport peritali ieħor marbut mal-iżvilupp li kien qed isir fuq is-sit ġewwa Ħal-Qormi, din id-darba bid-data tat-tlestija tax-xogħol tkun dik ta' Settembru 2009[19], iżda sa Jannar 2010[20], l-iżvilupp kien għadu fit-tieni sular tiegħu;

Illi f'Marzu tal-2010[21], il-Bank attur sejjaħ lill-klijenti sabiex iħallsu l-bilanċ dovut, liema talba ġiet segwita b'ittra uffiċjali f'Settembru, 2010[22], li kopja tagħha ntbagħtet ukoll lill-garanti. Il-garanti kollha laqgħu n-notifika tal-imsemmi att ġudizzjarju u l-kawża nfetħet fid-19 ta' Mejju, 2011;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ, il-Qorti tibda biex tistħarreġ l-ewwel tliet eċċezzjonijiet li bihom l-imħarrkin jimmiraw li jwaqqfu l-kawża u jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju. **L-ewwel eċċezzjoni preliminari** hija dik marbuta mar-rekwiżiti meħtieġa f'Rikors Ġuramentat[23];

Illi jibda biex jingħad illi l-każijiet li fihom l-eċċezzjoni tan-nullita` ta' atti ġudizzjarji tista' tingħata huma dawk imsemmija fis-sub-artikolu (1) tal-artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-erba' (4) ċirkostanzi msemmija f'dak l-artikolu huma tassattivi, fis-sens li biex dik l-eċċezzjoni ta' nullita` ta' att ġudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa' taħt il-parametri ta' xi waħda minnhom;

Illi, minbarra dan, bis-saħħa tal-bidliet li saru fil-liġi bl-Att XXIV tal-1995, l-eċċezzjoni ma tirnexxix l-anqas (fejn mhix imsejsa fuq il-ħruġ tal-att

[14] Dok. "SZ24" f'paġ. 153 tal-proċess
[15] Dok. "SZ26" u Dok. "SZ29" f'paġġ. 156 u 160 tal-proċess
[16] Xhieda ta' Simon Żammit f'paġ. 183 tal-proċess
[17] Dok. "SZ30" f'paġ. 161 – 3 tal-proċess
[18] Dok. "SZ31" f'paġ. 164 tal-proċess
[19] Dok. "SZ33" f'paġġ. 166 tal-proċess
[20] Dok. "SZ36" f'paġ. 171 tal-proċess
[21] Dok. "SZ37" f'paġ. 172 tal-proċess
[22] Dok. "SZ38" f'paġġ. 173 – 5 tal-proċess
[23] Art. 156 tal-Kap. 12

ġudizzjarju minn qorti li mhix kompetenti) jekk in-nuqqas jew ksur ikunu jistgħu jissewwew taħt kull disposizzjoni oħra tal-ligi[24];

Illi l-imħarrkin ma jsemmux taħt liema sub-inċiż tal-artikolu 789 qegħdin iressqu l-eċċezzjoni tagħhom taħt eżami, iżda minn dak li jaċċennaw għalih fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom jidher illi qed jindirizzaw il-paragrafu (d) tas-subinciż (1) tal-artikolu 789[25], li jintrabat mad-disposizzjoni tal-paragrafu (a) tas-subinċiż (1) tal-artikolu 156 tal-Kap. 12 b'mod partikolari dwar tifsir ċar u sewwa ta' l-oġġett u r-raġuni tat-talba;

Illi sabiex att ġudizzjarju jwassal għal dikjarazzjoni ta' nullita` taħt il-paragrafu (d) tas-subartikolu (1) tal-artikolu 789, irid ikun milqut minn nuqqas ta' partikolarita` essenzjali meħtieġa mil-liġi, u mhux "sempliċi" ksur tal-forma preskritta[26]. Fl-istess att, il-premessi għat-talbiet għandhom iwasslu lil min qiegħed jaqrah biex jara rabta bejn dawk il-premessi u t-talbiet. Marbut ma' dan ir-rekwiżit, hemm il-prinċipju li l-parti mħarrka trid tingħata l-fakolta' li tkun tista' tiddefendi kif jixraq lilha nnifisha mill-pretensjoni ta' min iħarrikha[27];

Illi dwar l-element ta' kjarezza fir-Rikors Maħluf, l-liġi ma tinsistix fuq formola preċiża jew kliem partikolari, u sakemm it-talba tkun tista' tinftiehem, ma jimpurtax jekk il-kawżali tkunx imfissra b'mod xott jew saħansitra mifhuma jew implikata mit-talba nnifisha[28];

Illi għalhekk, huwa xieraq li wieħed iqis il-mod kif inhija mfassla l-azzjoni attriċi f'din il-kawża. Fi kliem il-Bank attur, il-qagħda tal-imħarrkin bħala debituri tiegħu tirriżulta mill-premessi tar-Rikors Maħluf (speċifikatament meta juża l-kliem "Għaldaqstant" li jirreferi għall-premessi). It-tieni premessa tagħmilha ċara li l-Bank attur qiegħed iqis lilu nnifsu kreditur tal-imħarrkin fl-ammont hemm imsemmi. Din il-premessa ssegwi dik ta' qabilha u tintrabat maż-żewġ premessi ta' wrajha, minħabba li l-atti li bihom inħolqot ir-rabta kuntrattwali ta' mutwu bejn l-istess Bank attur u l-imħarrkin, jistabilixxu li dawn kienu debituri tal-Bank, tnejn minnhom b'mod prinċipali, u l-oħrajn bħala garanti solidali tagħhom. Ir-raġuni ewlenija li wasslet lill-Bank attur biex jiftaħ dawn il-proċeduri hija mfissra fil-ħames premessa, jiġifieri l-ġrajjiet imsemmija fil-kuntratt li wasslu biex il-Bank attur ingħata l-jedd li jitlob il-bilanċ kollu mingħand l-imħarrkin u għaldaqstant biex jintilef mill-imħarrkin il-benefiċċju taż-żmien;

[24] Għal tifsira tajba ta' din id-disposizzjoni ara App. Ċiv. **28.1.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Busuttil et vs Baldacchino*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.30**)
[25] Art. 789(1)(d) Jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarita` essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi
[26] Ara, per ezempju, P.A. **4.11.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Galea vs Pawlu Cuschieri*** (mhix pubblikata)
[27] Ara, per ezempju, P.A. **5.6.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Sciortino et vs Micallef*** (Kollez. Vol: **XLIII.ii.748**); u App. Ċiv. **30.3.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Beżżina vs Galea*** (mhix pubblikata)
[28] P.A. **15.12.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Moore noe vs Falzon et.*** (Kollez. Vol: **XXXIX.ii.807**)

Illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom[29], l-imħarrkin fir-rigward ta' din l-ewwel eċċezzjoni, jitolbu lill-Qorti tistħarreġ kemm tabilħaqq ir-Rikors Maħluf isemmi r-raġunijiet speċifiċi li wasslu lill-Bank attur biex iressaq din il-kawża. Fil-fehma ta' din il-Qorti, kif intqal aktar 'il fuq, ir-raġunijiet li wasslu lill-Bank attur jiftaħ din il-kawża huma ċari u jirriżultaw mir-Rikors nnifsu u l-imħarrkin ma jistgħux jilmintaw li ma ntweriex fuq liema raġunijiet l-istess Bank kien qiegħed isejjes il-pretensjonijiet tiegħu kontra tagħhom u x'kienu ċ-ċirkostanzi li wassluh biex iressaq kontrihom it-talba għall-ħlas;

Illi għalhekk, din l-ewwel parti tal-eċċezzjoni preliminari mhijiex tajba u mhix sejra tintlaqa';

Illi fl-istess Nota, l-imħarrkin jitolbu wkoll li din il-Qorti tistħarreġ jekk, bħala fatt, ir-raġunijiet imsemmija fir-Rikors Maħluf seħħewx, u jekk inġabetx il-prova meħtieġa mill-Bank biex tissostanzja dan. Il-Qorti tqis din it-talba bħala waħda li tidħol fil-mertu tal-każ u mhix ta' natura preliminari. Għaldaqstant ser tidħol fil-mertu tagħha aktar 'il quddiem fis-sentenza;

Illi taħt l-istess kappa tal-ewwel eċċezzjoni, l-imħarrkin fit-Tweġiba Maħlufa jorbtu r-rekwiżiti tar-Rikors Maħluf mal-korrettezza tar-rappreżentanza tal-Bank attur. F'dan ir-rigward, il-Qorti hija tal-istess fehma tal-għaref difensur tal-Bank attur[30] meta qal li l-preżentata ta' atti ġudizzjarji hija regolata bl-artikolu 180 tal-Kap. 12 minn fejn jirriżulta, fost oħrajn, illi wieħed mill-persuni li jistgħu jippreżentaw ir-Rikors Ġuramentat huwa Prokuratur Legali, kif fil-fatt ġara f'din il-kawża. Kif jgħallmu l-Qrati tagħna, mhemm ebda ħtieġa illi l-Prokuratur Legali jassumi wkoll l-atti ladarba l-funzjoni tiegħu toħroġ *ex lege*[31]. Xieraq li jingħad ukoll li l-att promotur inħalef minn persuna li għandha r-rappreżentanza legali tal-Bank attur f'atti ġudizzjarji;

Illi, madankollu, in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrkin tmur lil hinn minn hekk. Huma jqanqlu wkoll l-ipotesi tan-nullita` tal-azzjoni attriċi minħabba li ma ġiex ippruvat mill-Bank attur illi l-persuna illi ressqet ir-Rikors Maħluf kellha l-kwalita' illi tagħmel dan f'isem il-Bank, u f'dan in-nuqqas jitolbu lill-Qorti tistħarreġ dwar il-korrettezza tar-rappreżentanza tal-Bank attur;

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet magħmulin mill-Bank attur meta qal illi din tal-aħħar hija "eċċezzjoni ġdida", u ma tarahiex ħaġa sewwa li parti f'kawża, quddiem ħwejjeġ li hija tkun ilha tafhom, tqajjem difiżi f'Nota ta' Sottomissjonijiet meta jkunu ngħalqu l-provi u bla ma qatt tkun tat

---

[29] Paġ. 387 tal-proċess
[30] Paġ. 402 tal-proċess
[31] App. Ċiv. **30.9.2011** fil-kawża fl-ismijet ***John Refalo et vs. Joseph Axiaq et***

ħjiel tal-istess linja difensjonali la lill-parti l-oħra u wisq anqas lill-Qorti li tkun qiegħda tisma' l-kawża. Il-liġi tgħid meta, kif u b'liema mod tista' titqajjem eċċezzjoni wara li tkun tressqet it-Tweġiba Maħlufa[32], u ma jixraqx li tali "eċċezzjoni" titressaq b'argument waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, kemm jekk din issir bil-miktub kif ukoll jekk issir bil-fomm;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li sakemm ma tkunx formalizzata eċċezzjoni li pprovdiet dwar it-tressieq ta' eċċezzjoni ulterjuri, il-kwestjoni mqanqla tibqa' biss kwestjoni jew argument u ma ssirx minnha nnifisha eċċezzjoni li dwarha din il-Qorti trid tagħti provvediment;

Illi għalhekk, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din it-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni, il-Qorti mhix ser tqisha aktar;

Illi **t-tieni eċċezzjoni preliminari** tal-imħarrkin hija marbuta ma ilment dwar imġieba mhux korretta mill-Bank fil-konfront tagħhom. L-imħarrkin jixlu lill-Bank b'aġir diskriminatorju fil-konfront tagħhom u bi ħsara għalihom. Huma jallegaw li l-Bank mexa ħażin magħhom u ma żammx mal-prattika bankarja xierqa. Kif jispjega l-abbli avukat tal-imħarrkin[33], ix-xilja ta' aġir diskriminatorji tinqasam fuq żewġ binarji: l-ewwel, f'dak li jirrigwarda l-intempestivita` meta l-Bank fetaħ din il-kawża ħesrem u waqt li kienu għaddejjin diskussjonijiet bejn il-partijiet, filwaqt li f'każijiet oħrajn il-Bank attur mexi b'mod differenti. It-tieni hija marbuta mal-kwestjoni tal-garanziji illi l-Bank kellu favur tiegħu. Il-Bank attur huwa mixli illi talab garanziji ogħla mill-valur li ġie misluf, meta ma' ħaddieħor ma mexiex b'dan il-mod;

Illi għal din l-eċċezzjoni, il-Bank attur jgħid illi ebda każ ma huwa bħall-ieħor, iżda jiċħad illi hu mexa b'mod differenti mal-imħarrkin. Jgħid ukoll illi l-imħarrkin ma ressqu ebda prova biex isaħħu x-xilja tagħhom, kif ukoll illi din il-kawża mhix ta' natura kostituzzjonali u għaldaqstant ma teżisti ebda bażi ġuridika;

Illi l-Qorti se tibda biex tistħarreġ l-aħħar punt imressaq mill-Bank attur. Il-fatt illi din il-Qorti mhix adita fil-kwalita' kostituzzjonali u li għaldaqstant l-ilment imressaq mhux wieħed ta' lment ta' ksur ta' jedd fundamentali, ma jfissirx illi m'għandhiex tistħarreġ xiljiet marbuta ma' mġiba diskriminatorja li tolqot il-mertu, u li taqa' fil-kompetenza ta' dik il-Qorti jew Tribunal[34]. Għaldaqstant din l-aħħar difiża mressqa mill-Bank attur ma tistax tintlaqa' biex waħedha tirribatti x-xilja tal-imħarrkin;

[32] Art. 728(2) tal-Kap. 12
[33] Trattazzjoni ulterjuri f'paġġ 410 – 2 tal-proċess
[34] Ara f'dan il-kuntest Kost. **31.5.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Teddy Rapa vs Chairman, Awtorita` ta' l-Ippjanar et***

Illi biex ikun hemm lok għal diskriminazzjoni, jrid jintwera (minn min iressaq l-ilment) li żewġ persuni jew aktar f'qagħda simili ngħataw trattament differenti li, fil-każ ta' wieħed jew aktar minnhom, kienu agħar minn dak li ngħata lill-oħrajn. Min jallega d-diskriminazzjoni jrid juri wkoll li t-trattament differenti kien bla ġustifikazzjoni raġjonevoli u oġġettiva u fejn ma hemmx proporzjonalita` raġjonevoli bejn il-mezzi u l-għan intenzjonat[35]. Minbarra dan, biex isseħħ tassew id-diskriminazzjoni, ġeneralment jeħtieġ jintwera li t-"trattament agħar" ikun minnu nnifsu wieħed abbużiv jew bi ksur ta' xi jedd tal-persuna li tkun hekk imċaħħda. Fuq kollox, wieħed irid jagħraf bejn trattament li jiddiskrimina kontra persuna minn trattament li ma jagħtix privileġġ pretiż[36];

Illi mill-eżami tal-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża, ma nġabux fl-atti provi li juru li l-imħarrkin ingħataw mill-Bank attur trattament differenti jew agħar minn dak li jingħataw klijenti oħrajn. Fil-fatt "it-terzi" li hu tant meħtieġ li tinġieb prova fuqu l-anqas biss ġew identifikati mill-imħarrkin u x-xilja tagħhom baqgħet ankrata mal-ipotetiku. Kuntrarjament għal dak li ġie pretiż mill-imħarrkin, din il-prova mhux il-Bank attur kellu jressaqha billi jiżvela "statistiċi ta' debituri li għandhom pendenti ċerti ammonti miegħu u liema debituri ma ġewx attakkati mill-Bank b'azzjoni ġudizzjarja"[37], iżda l-imħarrkin li ressqu x-xilja jew ilment. Fin-nuqqas ta' din il-prova, il-Qorti m'ghandha xejn ma xiex tqabbel biex tasal għall-fehma li l-Bank attur iddiskrimina kontra tagħhom kemm fir-rigward tal-allegata intempestivita` min-naħa tal-Bank, kif ukoll f'dak li għandu x'jaqsam ma allegat talba eċċessiva ta' għoti ta' garanziji. Barra minn hekk, dak li qed jippretendu l-imħarrkin fil-fehma tal-Qorti ma jistax jitqies li jammonta għal jedd assolut li kellu jintlaqa' mill-Bank attur. Dan l-element nieqes, wieħed ma jistax jitkellem dwar diskriminazzjoni. Fl-aħħarnett, il-Qorti tħoss li jixraq tosserva li l-kundizzjonijiet li taħthom il-Bank mexxa 'l quddiem l-azzjoni tiegħu flimkien mal-garanziji ipotekarji li l-imħarrkin taw meta ntalbu biex setgħet tinħareġ il-faċilita` bankarja, kienu kollha kundizzjonijiet li l-istess imħarrkin debituri u garanti solidali kienu qablu u aċċettaw huma stess;

Illi, għalhekk, safejn l-eċċezzjoni tal-imħarrkin tattribwixxi mġiba mhux xierqa jew diskriminatorja lill Bank, din ma tirriżultax u mhijiex sejra tintlaqa';

Illi **t-tielet eċċezzjoni** mressqa mill-imħarrkin hija dik tal-intempestivita` tal-azzjoni. Fi kliem l-imħarrkin, il-Bank naqas li jagħti piż lill-konvenji pendenti dwar il-proġett ta' żvilupp li sar fuq l-art li dwarha l-Bank kien ħareġ il-faċilita` bankarja ta' self. L-imħarrkin jisħqu li l-prezzijiet tal-bejgħ imwiegħed fl-

---

[35] Kost. **31.5.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Victor Sultana vs Segretarju Permanenti fl-Uffiċju tal-Prim Ministru***
[36] Ara, per eżempju, P.A. GCD **26.3.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Maureen Scicluna vs Awtorita` dwar it-Trasport ta' Malta et*** (mhix appellata)
[37] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrkin f'paġ. 388 tal-proċess

imsemmija atti ta' konvenji kienu jkopru sewwa lill-Bank għall-bilanċ kollu lilu dovut;

Illi l-Bank attur jilqa' billi jgħid illi l-imħarrkin ngħatawlhom bosta opportunitajiet biex iħallsu d-dejn tagħhom, u dan m'għamluhx. Għaldaqstant mhux minnu illi l-azzjoni tiegħu tressqet qabel waqtha;

Illi xieraq jingħad li f'eċċezzjoni bħal din, li hija ta' għamla dilatorja, il-piż tal-prova jaqa' fuq l-imħarrkin li jikkonvinċu lill-Qorti li l-azzjoni ma saritx f'waqtha u dan fuq il-massima li *reus in excipiendo fit actor*. Huma meħtieġa l-istess provi fi grad tali li s-soltu jaqa' fuq attur dwar il-pretensjonijiet tiegħu[38]. Minbarra dan, minħabba li l-effett ta' eżitu favorevoli għall-eċċezzjoni ta' intempestivita` huwa dak li jeħles lill-parti mħarrka milli tibqa' iżjed fil-kawża, bil-jedd tal-parti attriċi li terġa' tibda proċedura meta jgħaddi t-terminu li kien ingħata, l-eċċezzjoni trid tintlaqa' meta tassew tkun pruvata u dan fuq il-massima li azzjoni tiġi salvata jekk dan huwa possibbli;

Illi fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, l-eċċezzjoni tal-intempestivita` trid titqies id f'id mal-konsegwenza li din l-azzjoni ġġib magħha, jiġifieri it-telf mill-imħarrkin tal-benefiċċju taż-żmien;

Illi fir-rigward ta' dan ta' l-aħħar, il-prinċipju huwa li l-eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni sseħħ hekk kif il-parti tintrabat biha. L-għoti ta' żmien lid-debitur tal-obbligazzjoni huwa għalhekk, eċċezzjoni għar-regola. Il-liġi ssemmi li jista' jsir qbil li l-obbligazzjoni titwettaq billi jingħata żmien[39]. Iż-żmien mogħti ma jissospendix l-obbligazzjoni, imma jdewwem biss l-eżekuzzjoni tagħha[40], u sakemm ikun għaddej dak iż-żmien il-ħaġa li jmissha tingħata ma tistax tintalab qabel jagħlaq dak iż-żmien[41], li huwa benefiċċju meqjus mogħti favur id-debitur tal-istess obbligazzjoni[42]. Dan il-benefiċċju jista' jingħata suġġett għal kundizzjonijiet li, hekk kif iseħħu jew xi waħda minnhom, iż-żmien mogħti jintilef. Il-liġi taħseb ukoll għat-telfien ta' benefiċċju bħal dan meta d-debitur ma jibqax solvibbli, jew iseħħ bdil fil-kundizzjoni tiegħu b'mod tali li jqiegħed fil-periklu l-ħlas tal-kreditu[43];

Illi l-fatt waħdu li debitur jonqos li jħallas f'waqthom l-iskadenzi ta' ħlas b'rati li jkunu miftehma mal-kreditur biex jaqta' d-dejn tiegħu ma jwassalx għat-telfien tal-benefiċċju taż-żmien maħsub fil-liġi, sakemm ċirkostanza bħal dik ma tkunx iddaħħlet espressament fil-ftehim meta jkun ingħata ż-żmien għall-

[38] Ara P.A. **18.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Ricci vs Latzen*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.745**)
[39] Art. 1070(1) tal-Kap. 16
[40] Art. 1071 tal-Kap. 16
[41] Art. 1072 tal-Kap. 16
[42] Art. 1073 tal-Kap. 16
[43] Art. 1079 tal-Kap. 16

ħlas lid-debitur[44]. Min-naħa l-oħra, il-bdil fil-qagħda tad-debitur li jwassal għall-periklu li l-kreditu ma jitħallasx irid ikun aktar minn sempliċi frott ta' dubju, suspett jew tħassib dwar is-solvibilita` tad-debitur[45]. Min-naħa l-oħra, il-fatt waħdu li d-debitur ikun ressaq garanti biex jagħmel tajjeb għall-obbligazzjoni tiegħu ma jfissirx li l-kreditur ma jista' qatt imexxi għall-ħlas tal-obbligazzjoni jew li jserraħ moħħu fuq l-eżistenza tal-garanti. Għall-kuntrarju, in-nuqqas tal-kreditur li jmexxi b'għaqal il-pretensjonijiet tiegħu kontra d-debitur tista' twassal għall-konsegwenza li l-garanti jinħeles mir-rabta tiegħu jekk kemm-il darba ma jkunx jista' jidħol fil-jeddijiet tal-kreditur bi ħtija ta' dan[46];

Illi bħala prova, kien jaqa' fuq il-Bank li juri li seħħew il-ġrajjiet maħsuba fil-kuntratt li jwasslu għall-jedd tiegħu li jitlob minnufih il-ħlas tal-bilanċ, u kemm il-darba dan jiġi ppruvat, il-Qorti għandha tasal għall-fehma illi tilqa' t-talba attriċi[47];

Illi l-Qorti fliet b'reqqa l-provi mressqa, u qabblet ix-xhieda mogħtija. Rat ukoll l-argumenti tal-Bank biex jirribattu x-xiljiet tal-imħarrkin. L-aktar ġrajjiet importanti huma li l-Bank attur kien ta faċilita` bankarja lill-imħarrkin Lorna Vassallo u Ċefai Estates Ltd u tahom żmien biex iħallsuh lura. Jirriżulta li fil-kuntratt ta' self magħmul lill-imħarrkin kienu ddaħħlu bosta ċirkostanzi li, f'każ li sseħħ imqar waħda minnhom, il-Bank attur seta' jagħżel li jitlob mingħand id-debituri tiegħu u mingħand il-garanti solidali tagħhom il-ħlas minnufih tal-bilanċ li jkun dovut f'dak iż-żmien. Għal din ir-rabta qablu kemm id-debituri u kif ukoll il-garanti tagħhom. Din il-kundizzjoni kienet imsemmija saħansitra fis-*sanction letter* li biha l-Bank attur laqa' t-talba tal-imħarrkin għall-ħruġ favurihom tal-faċilita` bankarja. Minn din il-klawsola, il-Bank attur jislet tliet ċirkostanzi – in-nuqqas ta' ħlas kif miftiehem, l-inadempiment tal-obbligazzjonijiet, u l-bidla fil-qagħda finanzjarja tad-debituri – biex isejjes it-talba tiegħu;

Illi l-Bank attur wera b'mod ċar li l-klijenti tiegħu ma seħħilhomx iżommu mal-ħlasijiet miftehma. Li ż-żmien biex jsiru l-ħlasijiet ittawwal mill-Bank attur għal minn tal-anqas tliet darbiet, u li l-konvenji li daħlu fuqhom l-imħarrkin waqgħu u ma ġewx imġedda. L-imħarrkin jiddefendu dan billi jgħidu illi ċ-ċirkustanzi seħħew minkejja fihom, li l-għawġ li daħlu fih kien ħtija ta' ħaddieħor, u li l-Bank kellu sigurta` għolja li kienet tagħmel tajjeb għal dak li kien dovut lilu;

[44] Ara per eżempju P.A. **26.3.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Vella Mucat*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.948**)
[45] P.A. PS **28.1.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***J Grima & Sons Ltd vs Anton Aġius***
[46] Art. 1959 tal-Kap. 16
[47] Bl-istess mod iħarsu lejn dan il-kunċett il-Qrati Ingliżi: "*When the lender has such a right to terminate under the facility agreement, the courts will not readily interfere with the exercise of that right ... Moreover, an express term calling for repayment of an overdraft or loan on demand will be upheld by the courts, unless the facility agreement, when construed as a whole, shows the term to be repugnant to its main provisions*". Ellinger, Lomnicka and Harre, Ellinger's Modern Banking Law, (5th Edit) paġ. 794

Illi n-nuqqas ta' ħlas f'waqtu huwa waħda mill-kundizzjonijiet miftehma fil-kuntratt u huwa kundizzjoni li dwarha l-imħarrkin garanti ntrabtu solidalment ma' l-imħarrkin Lorna Vassallo u Ċefai Estates Limited. Fuq kollox, in-nuqqas ta' ħlas huwa bil-liġi sura ta' inadempiment ta' rabta kuntrattwali li ġġib magħha effetti partikolari[48]. B'żieda ma' dan, iċ-ċirkostanzi li jsemmu l-imħarrkin u li għalihom jixlu lil Kwik-Mix Limited huma ħwejjeġ li joħorġu mir-rabtiet li huma kellhom mal-Bank attur u li għalih dawn huma *res inter alios acta*;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li l-Bank seħħlu juri b'mod xieraq kawżali tajba li, bis-saħħa tal-kuntratt, kienet tintitolah li jressaq it-talba għall-ħlas u l-kundanna tal-imħarrkin għal dak il-ħlas. Għaldaqstant, l-azzjoni mressqa mill-Bank attur mhix intempestiva, u li r-raġunijiet mogħtija mill-imħarrkin marbuta ma' din l-eċċezzjoni mhumiex raġuni tajba biex iżommu lill-Bank attur milli jressaq it-talba tiegħu li l-bilanċ kollu dovut jitħallas minnufih;

Illi għalhekk lanqas din l-eċċezzjoni ma hija mistħoqqa u mhix ser tintlaqa';

Illi l-Qorti se tgħaddi biex tqis **l-eċċezzjonijiet fuq il-mertu** tal-każ. **L-ewwel eċċezzjoni** hija dik marbuta mal-bilanċ mitlub u t-tielet mar-rata tal-imgħaxijiet imħaddma mill-Bank attur;

Illi jaqa' fuq il-Bank il-piż li jipprova kemm kien il-bilanċ tassew lilu dovut, filwaqt illi l-imħarrkin jaqa' fuqhom il-piż illi jippruvaw l-allegazzjonijiet l-oħra li jagħmlu;

Illi f'dan il-każ, il-bilanċ mitlub huma magħmul mill-kapital misluf, li skond l-Bank attur ma tħallas xejn minnu, flimkien mal-imgħax ulterjuri li bħala rata żdiedet ma' kull estensjoni[49]. Fi kliem l-Bank attur, din iż-żieda kienet tirrifletti r-riskju li l-Bank daħal fih[50]. L-imgħaxijiet kienu maħduma bħala mgħax sempliċi[51], u mhux bħala mgħax kompost, bir-rati li kienu jeżistu mill-bidu tal-għoti tal-faċilita` f'Ottubru tas-sena 2005 sa meta saret il-*call in* fit-8 ta' Marzu, 2011. Il-Bank attur ressaq prospett mirqum dwar il-kont li kien isejjaħ lill-imħarrkin, minn fejn jirriżulta li l-imgħaxijiet bdew bir-rata ta' 6.75%, imbghad 7% u wara għolew bir-rata sa 8.5%. Wara it-8 ta' Marzu, 2010, ir-rata tal-imgħax kienet dik tat-8%[52];

[48] Ara art. 1125, 1139 u 1140 tal-Kap 16
[49] Xhieda ta' Simon Żammit f'paġ. 184 tal-proċess
[50] Ibid paġ, 185 tal-proċess
[51] Xhieda ta' Simon Żammit f'paġġ 203-204, 226-227 tal-proċess
[52] Paġġ 31-33 tal-proċess

Illi huwa meqjus li f'każijiet bħal dan ma tgħoddx ir-regola li tinstab fl-artikoli 986(2) tal-Kodiċi Ċivili għal dak li jirrigwardaw it-tħaddim tar-regoli dwar l-ogħla rati applikabbli ta' mgħax fuq self[53]. Huwa minnu wkoll li llum il-Kodiċi Ċivili nnifsu, f'dak li jirrigwarda l-Obbligazzjonijiet in Ġenerali (Titolu IV tat-Tieni Ktieb) u l-kuntratt ta' Mutwu (Titolu XVII tat-Tieni Ktieb) jidher li qiegħed jerħi mill-qawwa tar-rabta ta' regoli ċivili wkoll dwar it-tħaddim tal-imgħaxijiet[54]. Hemm ukoll l-aspett tan-natura kummerċjali li l-faċilita` mertu ta' dan il-każ iġġib magħha u r-regoli bankarji li jidħlu magħha;

Illi l-Qorti, fliet b'reqqa il-kalkoli u ċ-ċifri fil-prospett u waslet għall-fehma li l-ammont dovut lill-Bank attur huwa l-ammont ta' mija u tmenin elf, erba' mija u wieħed u sebgħin Ewro u ħamsa u tletin ċentezmu (€180,471.35), kif mitlub fir-Rikors Maħluf. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin ma ressqu l-ebda kritika fattwali kontra l-imsemmi prospett jew xi argument tajjeb li jwassal lill-Qorti ma taqbilx mal-pretensjoni tal-Bank attur f'dan ir-rigward. F'dan in-nuqqas, il-Qorti ma ħassetx il-ħtieġa illi tqabbad perit komputista biex jivverifika jekk l-ammont mitlub mill-Bank huwiex tajjeb;

Illi għaldaqstant f'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Qorti tasal għall-fehma illi l-bilanċ dovut lill-Bank kif imfisser fir-Rikors Maħluf huwa minnu u li l-imgħaxijiet mhumiex ogħla minn dak li tippermetti l-liġi;

Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li r-raba' u s-sitt eċċezzjonijiet ma humiex tajba u mhix sejra tilqagħhom;

Illi fir-rigward tal-**ħames eċċezzjoni** sabiex il-Qorti tivverifika t-tariffi imposti mill-Bank jew talbiet simili, l-imħarrkin jgħidu illi fiċ-ċirkustanzi li sabu ruħhom fihom, il-Bank attur impona fuqhom dak li ried mingħajr ebda għażla għad-debitur li jiddiskuti xi bdil fl-istess kundizzjonijiet. Fuq dan il-punt, l-awturi[55] jgħidu li: "*When negotiating the loan initially, the lender will usually require certain warranties and covenants from the borrower and impose conditions precedent to the borrower obtaining funds. By these measures, the lender is not seeking to give directions or instructions, but is simply attaching terms and conditions to the provision and continuation of financial support that the company is free to accept or reject. The bank has a greater dilemma, however, when there has been an event of default and it seeks to renegotiate the terms upon which it is prepared to continue supporting the borrower, as it must balance its own interest in recovering repayment against the risk of being treated as a 'shadow director' if it becomes too closely involved in the borrower's rescue package ... In* ***Ultraframe (UK) Ltd v. Fielding (2005),***

[53] Ara Avviż Legali 142/2009 u 107/2003, art. 5. Ara wkoll App. Ċiv. 6.12.2002 fil-kawża fl-ismijiet Bank of Valletta p.l.c. vs. Anna's Trading Company Limited u Raymond u Rosaria miżżewġin Falzon
[54] Ara at. 1855A tal-Kap. 16
[55] Ellinger, Lomnicka and Harre, *op cit* paġ. 798

Lewison J accepted the broad proposition that a 'lender is entitled to keep a close eye on what is done with his money, and to impose conditions on his support for the company.";

Illi l-Qorti tqis li għal din l-eċċezzjoni, il-Bank attur jiċħad illi ġew imposti tariffi[56], filwaqt illi l-imħarrkin ma jressqu ebda prova kontra dan;

Illi minħabba f'hekk, il-Qorti qiegħda twarrab din l-eċċezzjoni fil-mertu għaliex mhix tajba;

Illi fl-aħħarnett, il-Qorti sejra tqis **is-seba' eċċezzjoni**, li trid li l-Qorti ssib ħtija fil-kumpannija Kwik-Mix Limited għad-disgwid li nħoloq bejn l-Bank attur u l-imħarrkin. L-imħarrkin jilmintaw li ġew imxekkla minn terzi u għaldaqstant sfaw f'impossibilta` illi jħarsu r-rabtiet tagħhom mal-Bank attur. Għal dan, huma jippretendu li m'għandhomx ibatu l-konsegwenzi u d-dikjarazzjoni ta' ħtija fihom, iżda għandu jwieġeb min ħoloq din l-impossibilita`;

Illi l-Bank attur iwarrab din l-eċċezzjoni billi jgħid illi r-relazzjoni tiegħu hija mal-imħarrkin u mhux ma' terzi, u għaldaqstant japplika l-prinċipju ta' *res inter alios acta*;

Illi l-Qorti qieset l-argumenti taż-żewġ partijiet u ssib illi l-imħarrkin ma rnexxilhomx juru li, f'din il-ġrajja kollha, il-Bank attur kien qed jinnegozja wkoll ma' Kwik-Mix Limited jew ma' xi terz ieħor meta ngħatat il-faċilita` bankarja. Lanqas ma ntwera li, wara li ngħatat il-faċilita` bankarja, il-Bank attur bidel jew wessa' r-rabtiet kuntrattwali tiegħu billi daħħal lil xi terza persuna. Il-Qorti tqis illi l-klawsoli relatati mal-ħlas hekk kif imniżżla fil-kuntratt ta' self fis-seħħ bejn il-partijiet ma jħallu ebda dubju dwar l-intenzjoni tal-partijiet. Il-principju legali *pacta sunt servanda* jsib il-milja tiegħu taħt id-disposizzjoni tal-Artikolu 992 tal-Kap. 16 meta jgħid illi l-kuntratti magħmula skont il-ligi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom, u li dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-ligi[57];

Illi aktar qabel il-Qorti sabet illi r-raġunijiet mogħtija mill-imħarrkin biex jirribattu t-telf minnhom tal-benefiċċju taż-żmien ma setgħux jitqiesu bħala raġuni tajba biex iżommu lill-Bank attur milli jressaq it-talba tiegħu li l-bilanċ kollu dovut jitħallas minnufih. Bl-istess mod, mhuwiex raġuni tajba li twassal lil din il-Qorti tilqa' din l-aħħar eċċezzjoni kif imqanqla mill-imħarrkin;

[56] Xhieda Simon Żammit f'paġ. 207 tal-proċess
[57] F'dan il-kuntest ara fost oħrajn P.A. **30.5.2002** fil-kawża fl-ismijjiet ***Grace Spiteri vs. Carmelo sive Lino Camilleri et***; u App. Ċiv. **11.11.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri et noe vs Baldacchino*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.840**) fost oħrajn

Illi għaldaqstant, il-Qorti tqis illi lanqas din l-eċċezzjoni ma hija tajba u għalhekk mhix sejra tilqagħha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin** bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara li seħħet ġrajja kontemplata fil-kuntratt ta' għoti ta' faċilita` bankarja lill-imħarrka Ċefai Estates Limited u Lorna Vassallo li, bis-saħħa tagħha, il-Bank attur jista' jitlob il-ħlas lura minnufih tal-bilanċ tal-kreditu lilu dovut;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tikkundanna lill-imħarrkin flimkien u solidament bejniethom, iħallsu lill-Bank attur is-somma ta' mija u tmenin elf, erba' mija u wieħed u sebgħin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€180,471.35) bilanċ għad-debitu ta' *loan account* tal-imħarrka Cefai Estates Limited u Lorna Vassallo mal-istess Bank attur, flimkien mal-imgħaxijiet ulterjuri fuq l-imsemmija somma b'seħħ mit-18 ta' Marzu, 2011, sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Tordna li l-imħarrkin iħallsu l-**ispejjez tal-kawża** flimkien u solidalment bejniethom.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.
Imħallef

15 ta' Marzu, 2018

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

15 ta' Marzu, 2018