MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 02 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1770/1995/1

Diane Carson f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' l-assenti zewgha Christopher Carson

Vs

David Newman u Tania Borg Cardona ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Promotions Direct Ltd u b'digriet ta' l-4 ta' Frar 1998 Dr Gordon Cutajar u l-P.L. Liliana Buhagiar gew nominati bhala kuraturi deputati biex jirrapresentaw lill-atturi li jinsabu msefrin u b'digriet tal-15 ta' Settembru 1999 Dr. Gordon Cutajar gie sostitwit minn Dr Tanya Sciberras Camilleri bhala kuratur li flimkien mal-P.L. Liliana Buhagiar huma mahtura biex jirrapresentaw lill-atturi li huma msefrin u b'digriet tal-10 ta' Dicembru 1999 il-hatra tal-kuraturi giet revokata.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fis-6 ta' Novembru 1995 li permezz taghha wara li gie premess illi b'konvenju datat 3

ta' Ottubru 1994, is-socjeta' attrici (obbligat) ruhha li tixtri u takkwista minghand il-konvenuti Christopher u Diane Carson, li obbligaw ruhhom li jbieghu w jittrasferixxu r-razzett esternament immarkat bin-numru 79, li jgib l-isem "The Cuddy" fi Triq Santa Lucia, Naxxar, bl-arja tieghu u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u li jinkorpora bicca art b'kamra fuqha tal-kejl ta' cirka 116.2 metri kwadri, liberu u frank, u dan versu l-prezz ta' tnejn u tmenin (elf) lira maltin (LM82,000) fuq liema prezz is-socjeta' attrici hallset akkont is-somma ta' tmient elef u mitejn lira maltin (LM8,200) li gie depositat ma' l-avukat Pierre Lofaro; illi skond l-istess skrittura, a termini tal-klawsola 5, "This sale is subject to the purchaser obtaining a loan from a commercial bank, failing which the purchasers shall be entitled to be refunded the deposit paid on account"; illi qabel ma skada l-konvenju, il-konvenuti gew infurmati li s-socjeta' attrici ma kienx irenexxilha tottjeni self mill-bank u li ghalhekk ma kienetx f'posizzjoni li takkwista l-imsemmija proprjeta'; illi l-konvenju skada sitt xhur mid-data tal-iffirmar minghajr ma sar il-kuntratt; illi ghalkemm debitament interpellati l-konvenuti Carson qeghdin jirrifjutaw li jawtorizzaw lil Dr Pierre Lofaro jirrilaxxa d-depositu akkont ta' LM8,200 favur is-socjeta' attrici; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li s-socjeta' attrici ghandha dritt tiehu lura d-depositu ta' LM8,200 li hallset akkont tal-prezz u dana a termini ta' l-artikolu 5 tal-iskrittura tat-3 ta' Ottubru 1994;
2. tawtorizza lill-Dr Pierre Lofaro jirrilaxxa favur is-socjeta' attrici s-somma ta' LM8,200 li hija depositata f'idejh akkont tal-prezz.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-atturi.

Rat in-nota tal-konvenuta proprio et nomine tat-12 ta' Gunju 1996 li permezz taghha eccepiet:-

1. illi ai termini ta' l-artikolu (1) tal-konvenju d-depositu ta' LM8,200:

"*.... and shall be forfeited in favour of the vendatrix if the purchasers fail to appear on the final deed of purchase for a reason not valid at law,"*
u konsegwentement l-atturi noe iridu jippruvaw illi kellhom raguni valida fil-ligi biex ma jersqux ghall-kuntratt.
2. illi jekk, kif inhu, ir-raguni allegata fic-citazzjoni hija illi l-atturi noe ma nghatawx finanzjament minn bank kummercjali, isegwi illi din ir-raguni li ma nghatawx finanzjament trid tkun valida skond il-ligi sabiex tkun sehhet il-kundizzjoni ai termini tal-artikolu 5, u mhux raguni bbazata fuq id-diskrezzjoni tal-banek li ma jaghtux finanzjament lill-atturi nomine skond il-policy taghhom, jew il-ghaliex l-atturi noe ma kienux kapaci jiehdu s-self, jew ghal kwalsiasi raguni soggettiva ohra;
3. Illi r-raguni illi l-atturi noe ma kellhomx flus bizzejjed biex jixtru m'hijiex raguni valida fil-ligi.
4. Illi ai termini ta' l-artikolu 1060 (1) tal-Kodici Civili *"il-kundizzjoni titqies li sehhet meta d-debitur obbligat taht dik il-kundizzjoni jkun dak li impedixxa li tigri",* u f'dan il-kaz kienu n-nuqqasijiet tal-atturi noe, oggettivi jew suggettivi li huma, li wasslu sabiex ma jinghatawx self minn bank kummercjali.
5. Illi ai termini tal-art. 158(5) tal-Kap 12, visto li l-atturi noe naqsu milli jsemmu b'ismu rappresentant tal-bank jew banek li ghandu marru, jekk marru, sabiex jottjenu self, dan ma jistax issa jingieb jixhed.
Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuta pro et noe.

Rat c-citazzjoni rikonvenzjonali tal-konvenuta pro et nomine a termini ta' l-artikoli 396 sa 402 tal-Kap 12, li permezz taghha wara li gie premess illi bis-sahha ta' konvenju datat 3 ta' Ottubru 1994, is-socjeta' attrici ppromettiet u obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghand il-konvenuta pro et noe, li obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-atturi noe, il-Farmhouse esternament numerat 79, imsemmi "The Cuddy", fi Triq Santa Lucia, Naxxar, inkluza l-arja tieghu u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, liberu u frank, bil-pussess battal, li tinkorpora ukoll bicca art b'kamra fuqha tal-kejl cirka ta' 116.2 metri kwadri, bil-prezz ta' tnejn u tmenin elf lira maltija (LM82,000); illi l-prezz kien pagabbli kwantu ghal

tmint elef u mitejn lira maltija (LM8,200) mal-konvenju akkont tal-prezz, liema akkont huwa depositat ghand l-Avukat Pierre Lofaro, u l-bilanc mal-att finali; illi ai termini tal-art. 1 tal-konvenju, il-hlas akkont tal-prezz ta' LM8,200 jintilef a favur il-venditrici/konvenuta pro et noe f'kaz illi l-kompraturi/atturi noe jonqsu milli jidhru fuq l-att finali ghal raguni li ma tkunx valida fil-ligi; illi l-atturi noe naqsu milli jidhru fuq l-att finali effettivament ghal raguni li m'hijiex valida skond il-ligi; illi ghalhekk il-hlas akkont ghandu jintilef a favur il-konvenuta pro et noe; illi inoltre bhala rizultat tan-nuqqas da parti tal-atturi noe li jesegwixxu l-obbligu taghhom, il-konvenuta pro et noe sofriet danni kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza; talbet li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-atturi noe ma deherux fuq l-att finali ghal raguni li m'hijiex valida fil-ligi u ghalhekk il-hlas akkont tal-prezz ta' LM8,200, mizmum mill-Avukat Pierre Lofaro, ghandu jintilef mill-attrici noe a favur il-konvenuta pro et noe;

2. konsegwentement tawtorizza lill-avukat Pierre Lofaro jirrilaxxa l-isemmija somma ta' LM8,200 a favur tal-konvenuta pro et noe;

3. tiddikjara li kawza n-nuqqas tal-atturi li jesegwixxu l-obbligu taghhom, il-konvenuta pro et noe sofriet danni kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

4. tillikwida d-danni sofferti okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

5. tikkundanna lill-atturi noe jhallsu lill-konvenuta pro et noe d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes u bl-imghaxijiet kummercjali, kwantu ghas-somma ta' LM8,200 mid-data tal-iskadenza tal-konvenju, u kwantu ghad-danni skond il-ligi. L-atturi noe ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuta pro et noe fil-kontro talba.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-27 ta' Gunju 1996 quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tat-18 ta' Ottubru 1996 sabiex tigi trattata u deciza.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-atturi ghall-kontro talba tal-konvenuta pro et noe li permezz taghha eccepew:-

1. illi t-talbiet tal-konvenuta pro et noe fil-kontro talba taghha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li a termini tal-klawsola 5 tal-konvenju "*This sale is subject to the purchasers nomine obtaining a loan from a commercial bank failing which, the purchasers shall be entitled to be refunded the deposit paid in advance."*

2. Illi stante li s-socjeta' attrici ma rnexxilhiex tottjeni dan is-self allura ma kienet f'posizzjoni li tidhol fil-kuntratt ta' xiri, izda a termini tal-klawsola fuq citata, id-depositu ghandu jithallas lura.

3. Illi la darba l-konvenuti kienu jafu li l-konvenju kien soggett ghal diversi kundizzjonijiet, ma kien messa qatt dahlet f'negozjati ghax-xiri ta' fond alternattiv qabel ma sar il-bejgh finali tal-fond taghha u jekk il-konvenuti dan nonostante ghazlu li jidhlu f'konvenji ohra, huma ghamlu dan ghar-riskju taghhom.

4. Illi ghalhekk is-socjeta' attrici m'hijiex responsabbli ghal kwalsiasi danni li allegatament soffrew il-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-atturi.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u s-sottomissjonijiet tal-atturi nomine.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-6 ta' Mejju 2002 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Qabel xejn ghandhom jigu puntwalizza zewg fatti:-

a) Irrizulta fl-atti li s-socjeta' attrici b'effett mill-4 ta' Ottubru 1995 bidlet isimha ghal "The Direct Group of Companies Ltd" u ghalhekk meta giet ppresentata din ic-citazzjoni s-socjeta' bl-isem Promotions Direct Limited ma kienetx tezisti. F'dan ir-rigward izda ma tresqet ebda eccezzjoni mill-kontro parti u billi dan il-kambjament ma jbiddel xejn mis-sustanza tat-talbiet attrici u kontro talba

tal-konvenuti, din il-Qorti sejra tipprocedi bil-konsiderazzjonijiet taghha fil-mertu.

b) Illi fl-udjenza tat-30 ta' Ottubru 2000 s-socjeta' attrici rrinunzjat ghat-tieni talba taghha fejn intalab li Dr. Pierre Lofaro jigi kundannat jirrilaxxa favur taghha d-deposit mieghu maghmul billi, kif gie deciz minn din listess Qorti fis-sentenza tal-4 ta' Ottubru 1995 (u mhux 1985) fil-kawza fl-ismijiet "Douglas Roy Parker vs Dr Godfrey Gauci Maestre" il-Qorti ma tistax tipprovdi fil-konfront ta' persuna li ma tkunx parti in kawza.

Ikkunsidrat:-

Il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti hija marbuta ma konvenju ffirmat bejniethom in konnessjoni ma bejgh ta' proprjeta' mill-konvenuti lis-socjeta' attrici li jirrisali ghat-3 ta' Ottubru 1994. B'din l-iskrittura privata l-konvenuti kienu ntrabtu li jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta' attrici l-fond gewwa St. Lucy Street, Naxxar maghruf bhala "The Cuddy" versu l-prezz ta' LM82,000. Fl-okkazzjoni tal-iffirmar tal-konvenju s-socjeta' attrici ddepositat is-somma ta' LM8,200 f'idejn Dr. Pierre Lofaro, gia konsulent tal-konvenuti, "*and which sum shall be forfeited in favour of the vendor if the purchasers nomine fail to appear on the final deed of purchase for a reason not valid at law."* Fil-konvenju il-partijiet stipulaw inoltre li "*This sale is subject to the purchasers nomine obtaining a loan from a Commercial Bank, failing which the purchasers shall be entitled to be refunded the deposit paid on account."*

Is-socjeta' attrici qed isostni li hija ma rnexxilix tottjeni self mill-Bank, kif jidher mill-ittra tat-18 ta' Marzu 1995 ta' Andrew Azzopardi, Manager ta' MidMed Bank, San Giljan, fejn jinghad espressament hekk: "*We refer to your request for a loan to finance the purchase of the above property from Diana Carson* (il-proprjeta' in kwistjoni). *Having exzamined in detail the terms and conditions of your proposal, we regret to advise that we are unable to allow you the facilities requested."* In vista ta' din id-dikjarazzjoni s-socjeta' attrici qed titlob li tiehu lura d-depositu a termini ta' dak provdut fil-paragrafu 5 tal-istess konvenju.

Il-konvenuti rrifjutaw li jippermettu lil Dr Pierre Lofaro jirrilaxxa d-depositu favur is-socjeta' attrici billi qed isostnu li dan kien "*forfeited"* favur taghhom stante li r-raguni ilghala l-atturi ma resqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienet "*for a reason not valid at law."* Il-konvenuti, jidher li qed jorbtu l-kondizzjoni stipulata fil-paragrafu 5 tal-konvenju, mar-regoli generali tal-kuntratti billi qed jigi sottomess li n-nuqqas ta' finanzjament minn bank ma jistax jittiehed in astratto biex jiggustifika lill-atturi milli jersqu ghall-kuntratt, izda jrid jirrizulta li d-decizjoni tal-bank li jirrifjuta l-loan tkun valida skond il-ligi u li dan ir-rifjut ma jkunx rizultat ta' policy tal-bank, jew li l-atturi ma kienux kapaci jiehdu self jew ghal xi raguni ohra soggettiva.

Mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' attrici kienet sussidjarja ta' socjeta' ohra bl-isem Telephones Direct Ltd. Din il-*holding company* skond l-attur, kif korroborat minn Andrew Azzopardi tal-Bank, kienet ilha xi zmien topera fis-suq lokali b'certa success, filwaqt li s-socjeta' attrici, li kienet involuta f'negozju ghal kollox distint, kienet, fiz-zmien tal-konvenju, ilha topera biss ghal xi sitt xhur. Wara l-iffirmar tal-konvenju David Newman mar il-Bank biex jinnegozja loan f'isem is-socjeta' attrici. Waqt it-trattativi l-attur nomine gie mgharraf mill-ufficjal tal-bank li stante li l-kumpanija li riedet tissellf ma kelliex assi u lanqas storja ta' negozju u inoltre ma kienetx maghrufa lill-bank, il-bank ma kienx propens li jislifha peress li kien hemm perikolu li ma jsirx l-hlas lura skond kif jigi miftiehem. Il-bank izda ppropona li l-*holding company Telehones Direct* tassumi responsabbilita' ghall-pagamenti rateali tal-hlas lura tal-loan. Din il-proposta giet accettata mill-attur nomine u l-manager tal-Bank, minkejja li ma kienetx haga normali li jsir self lill-kumpanija ghall-residenza personali, accetta fil-principju li jinghata l-loan.

Izda gara li waqt li l-Bank kien qed jezamina s-sitwazzjoni finanzjarja tal-*holding company* irrizulta li din, minkejja li kellha *cash flow* tajjeb kienet effettivament qedha taghmel telf minn negozju taghha. Minhabba f'hekk il-Bank irrifjuta li jghati l-loan u giet rilaxxata l-ittra fuq imsemmija ta' A. Azzopardi li tinsab a fol 59 tal-process.

Fil-pendenza tal-konvenju l-konvenuta pro et nomine qatt ma semghat xejn minn ghand l-atturi hlief xi zmien wara l-iffirmar meta l-atturi talbu li pendenti l-akkwist jinghataw il-post b'titolu ta' lokazzjoni, liema offerta giet rifjutata ghall-ragunijiet ovvji, izda f'Marzu 1995, u cioe cirka hames xhur wara l-iffirmar tal-konvenju, din irceviet telefonata minn ghand l-agent involut fin-negozju, li qalilha li l-atturi ma kienux aktar interessati li jixtru. Ghalhekk saret laqa' fl-ufficcju ta' Dr. Lofaro u fliema okkazzjoni l-attur stqarr li martu ingliza kienet qabditlu l-assi kollha tieghu u konsegwentement ma kienx f'posizzjoni li jottjeni l-avvanz minn ghand l-bank. F'okkazzjoni sussegwenti, jghid Dr. Lofaro, l-atturi insistew li jinghataw lura d-depositu u offrew LM500 lill-konvenuti ghall-iskomdu. Izda, jkompli l-istess Dr Lofaro, fl-ebda okkazzjoni ma intwera xi dokumentazzjoni tal-bank li jindika li kienet saret talba lill-bank u li din kienet giet rifjutata.

Dan premess il-konvenuti qeghdin jsostnu li s-socjeta' attrici ma kienetx in bona fede fil-mument li gie ffirmat il-konvenju stante li din qatt ma kienet f'posizzjoni li tottjeni '*loan*' mill-bank billi ma kelliex la assi u lanqas '*track record*' fin-negozju biex jiggustifika lill-bank li jislifha.

Ikkunsidrat:

Mill-atti jirrizulta li s-socjeta' attrici effettivament avvicinat lill-Bank MidMed fil-branch ta' San Giljan biex din tiehu loan ghall-akkwist tal-proprjeta' in kwistjoni. Kif sewwa qal ix-xhud Azzopardi, li dak iz-zmien kien il-manager tal-istess branch, il-bank ma kienx daqstant inkwitat bil-garanzija li setghet tinghata inkwantu mal-loan tittiehed ipoteka fuq il-proprjeta' li tkun qed tigi akkwistata bil-flus mislufa, li kien jinteressah l-bank kienet ir-"*repayment programe"* billi l-bank ried ikun sodisfatt li l-ammont moghti b'self jerga jithallas ratealment. L-atturi, qua azzjonisti fis-socjeta attrici, kif ukoll azzjonisti fis-socjeta' Telephones Direct Ltd ma oggezzjonawx ghas-suggeriment tal-bank li din is-socjeta', li kienet ilha topera ghal xi zmien u fl-apparenza kienet sejra tajjeb, toqghod garanti ghas-socjeta' attrici ghall-pagament tal-loan.

Jidher ghalhekk li s-socjeta' attrici, ghalkemm fil-mument tal-iffirmar tal-konvenju, setghet ma kelliex il-likwidita' biex tonora l-pagament, din mill-ewwel sabet terz biex jaghmel tajjeb f'kaz li tonqos. Sa hawn il-bank kien accetta fil-principju li jsir il-loan.

Minn ezami tal-kotba tas-socjeta' Telephones Direct Ltd li kienet ser tidhol garanti, rrizulta li din, ghalkemm kienet qed turi '*cash flow*' tajjeb, li stat ta' profitabilita' taghha kien pjuttost negattiv. Kien ghalhekk li l-bank MidMed irtira mill-"*undertaking*" moghtija originarjament. Minn dan kollu din il-Qorti ma tara ebda sinjal ta' mala fede da parte tas-socjeta' attrici jew l-azzjonisti taghha. Inoltre hemm il-fattur l-iehor li jsemmi David Newman u cioe li huwa xtaq li jiggarantixxi d-debitu tas-socjeta' attrici bl-assi personali tieghu, izda dan ma setghax jsir billi, skond l-istess Newman, martu ingliza kienet ssekwestrat l-assi tieghu kollha pendenti proceduri li kienet istitwit l-Ingilterra. Jerga ghalhekk jidher li sar kull tentattiv sabiex tinhareg il-"*loan*" pero' kull sforz kien ta' xejn u dan mhux tort tas-socjeta' attrici.

Illi l-istitut tal-garanzija qieghed hemm proprju biex jagevola l-obbligat, li ma jkunx fi stat fluwidu, jonora l-obbligi tieghu. Jekk dik il-garanzija izda ma tkunx sufficjenti ghar-rekwiziti tal-bank jew dak li jislef, jew ma tkunx tista' tinghata, minkejja kull buon volonta' tal-partijiet involuti, minhabba ragunijiet estranei, ma jpoggix lill-obbligat in mala fede anke jekk fil-mument li jkun dahal f'obbligazzjoni ma kienx f'posizzjoni li jonora tali obbligazzjoni. Il-validita' tal-konvenju kienet tiddipendi fuq self li s-socjeta' attrici tottjeni minn bank. Jidher li s-socjeta' attrici ghamlet minn kollox sabiex dan is-self jinghata izda bla success kif jidher mix-xhieda ta' Azzopardi u l-ittra tal-Bank MidMed a fol-59 tal-process. Ghalhekk din il-Qorti ssib li s-socjeta' attrici ma baqghatx marbuta bil-konvenzjoni tat-3 ta' Ottubru 1994 u konsegwentement hija intitolata ghar-radd lura tad-depositu minnha maghmul stante li r-raguni ilghala ma resqitx ghall-att finali kienet kontemplata fl-istess konvenju u kienet ukoll raguni valida skond il-ligi.

Illi fic-cirkostanzi l-kontro talba tal-konvenuti ma tistax tirnexxi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u l-kontro talba taghhom, tilqa' l-ewwel t-talba attrici billi tiddikjara li s-socjeta' attrici ghandha dritt tiehu lura d-depositu ta' tmient elef u mitejn lira (LM8,200) li hija hallset akkont tal-prezz ta' akkwist tal-fond "The Cuddy" 79, Triq Santa Lucia, Naxxar u dana a termini tal-artikolu 5 tal-iskrittura tat-3 ta' Ottubru 1994.

Dwar l-ispejjes il-Qorti tordna li dawn jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti billi qabel dawn il-proceduri, kien jidher li kien hemm gustifikazzjoni da parte tal-konvenuti ghar-rifjut taghhom li d-depositu jigi rilaxxa favur is-socjeta' attrici.

Onor Imhallef Albert J. Magri