PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Maħluf Numru 1017/2022 MS

HSBC Bank Malta plc

Vs.

Emmanuel Calleja u Leanne Calleja

Illum, 12 ta’ Jannar, 2024

Kawza Numru : 3

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors maħluf preżentat mill-Bank attur fit-28 t’Ottubru, 2022, li bih wara li ppremetta illi in forza ta’ kuntratt tat-2 ta’ Settembru 2010 fl-atti tan-Nutar Dr Henri Darmanin, il-Bank attur ikkonċeda faċilità bankarja lill-konvenuti konjuġi Calleja konsistenti f’self fis-somma ta’ sitta u ħamsin elf sitt mija u tlett Ewro (€56,603), u dan wara *sanction letter* maħruġa mill-istess Bank attur datata l-11 ta’ Ġunju 2010, kif emendata; u illi l-konvenuti naqsu milli jagħmlu l-pagamenti rikjesti u miftehma ai termini tas-*sanction letter* u għaldaqstant huma ddekadew mill-benefiċċju tat-terminu mogħti lilhom skont il-kundizzjonijiet kemm tal-istess *sanction letter* kif ukoll tal-kuntratt tas-self relattiv; u illi fuq dan is-self il-konvenuti huma għalhekk debituri tal-Bank attur fis-somma ta’ tlieta u ħamsin elf disa’ mija u ħamsa u disgħin Ewro u ħamsa

u tletin ċenteżmu (€53,995.35), dovuta in kwantu għal disgħa u erbgħin elf u tmienja u sittin Ewro u erba' ċenteżmi (€49,068.04) bħala bilanċ mill-kapital misluf lilu, u r-rimanenti erbat elef disa' mija u sebgħa u għoxrin Ewro u wieħed u tletin ċenteżmi (€4,927.31) bħala imgħax ikkalkulat sas-6 ta' Ottubru 2022, kif rifless fl-istatement anness, oltre l-imgħax legali ulterjuri mis-7 t'Ottubru 2022 sad-data tal-pagament effettiv; u illi l-konvenuti, għalkemm interpellati diversi drabi biex iħallsu l-ammont dovut minnhom, anki permezz ta' ittra uffiċċjali datata t-28 ta' Ottubru 2022 li ġġib in-numru 2241/2020, baqgħu inadempjenti; għadda biex jitlob li din il-qorti jogħġobha previa kwalsiasi dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna, (i) tiddikjara li l-konvenuti Calleja huma debituri solidali bejniethom fil-konfront tal-Bank attur fis-somma ta' €53,995.35, dovuta kif fuq spjegat, oltre l-imgħax legali ulterjuri mis-7 t'Ottubru 2022 sad-data tal-pagament effettiv a tenur tal-artikolu 1142 tal-Kodiċi Ċivili; (ii) tikkundanna lill-konvenuti Calleja solidalment bejniethom iħallsu lill-Bank attur l-imsemmija somma ta' €53,995.35 dovuta kif fuq spjegat, oltre l-imgħax legali ulterjuri mis-7 t'Ottubru 2022 sad-data tal-pagament effettiv a tenur tal-artikolu 1142 tal-Kodiċi Ċivili, bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tat-28 t'Ottubru 2020, kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta maħlufa mressqa mill-konvenuti fit-13 ta' Marzu 2023[1], li biha huma eċċepew (i) illi l-intimati minn dejjem kienu lesti li jħallsu s-self li kkuntrattaw mal-Bank attur skont l-obbligi assunti minnhom in forza tal-kuntratt iffirmat minnhom fit-2 ta' Settembru 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin, u għalhekk dawn il-proċeduri huma intempestivi u l-intimati m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri. Dan qed jingħad in vista tal-fatt illi l-intimati kienu morużi f'xi pagamenti, waqt il-pandemija tal-COVID 19, fejn kien il-Bank attur stess li awtorizza lill-intimati sabiex ma jeffettwaw l-ebda pagamenti. Fil-fatt kien hemm diversi persuni li kienu f'sitwazzjoni finanzjarja prekarja minħabba l-pandemija u ingħataw perjodu ta' *moratorium*; (ii) illi tant hu hekk illi riċentement l-istess intimati bdew iħallsu flejjes aktar minn dak dovut minnhom mensilment, u dan proprju sabiex iħallsu u jaqtgħu minn l-arretrati li kienu akkumulaw; (iii) illi strettament mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà attriċi trid iġġib prova li ġew avvanzati lill-intimati s-somom pretiżi minnhom, irid jiġi ippruvat ukoll x'rata ta' imgħax kienet applikabbli għat-tali somom

[1] A folio 36.

fid-diversi perjodi tar-relazzjoni bankarja bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenuti, filwaqt illi jrid jiġi ippruvat ukoll x'servizzi ġew reżi mill-Bank lil konvenuti, f'każ illi s-somma reklamata tinkludi fiha xi *charges* jew *fees*; (iv) illi mingħajr preġudizzju, it-talbiet attriċi jinkludu somom sostanzjali ta' imgħax sew in eċċess tal-limitu massimu mpost mil-liġi bis-saħħa tal-Kodiċi Ċivili; salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ukoll in-nota preżentata mill-Bank attur fl-1 ta' Diċembru 2023, li biha ġie ddikjarat li, wara ħlasijiet li saru mill-konvenuti fil-mori tal-kawża, ġew ridotti l-imgħaxijiet dovuti mill-konvenuti b'mod li l-kreditu tal-Bank ġie jammonta għal €52,493.06, b'riserva għal imgħaxijiet ulterjuri dovuti mit-28 ta' Novembru 2023.

4. Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet u rat id-dokumenti eżebiti minnhom, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom.

5. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kawża, li mbagħad tħalliet għas-sentenza.

6. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza.

Ikkunsidrat:

7. Illi mill-atti tal-kawża jirriżulta paċifiku li l-Bank attur silef somma flus lill-konvenuti permezz ta' kuntratt li ġie ppubblikat min-Nutar Henri Darmanin fit-2 ta' Settembru 2010[2]. Minn dan l-att pubbliku jirriżulta li l-Bank attur silef lill-konvenuti s-somma ta' €48,216 sabiex ikunu jistgħu iħallsu l-bilanċ li kien fadlilhom mill-prezz għax-xiri ta' proprjetà li kellha sservi bħala r-residenza tagħhom, kif ukoll is-somma ta' €8,387 sabiex din tintuża mill-konvenuti «*għall-bżonnijiet personali*» tagħhom[3]. Fost il-kondizzjonijiet miftehma bejn il-Bank attur u l-konvenuti li għandhom rilevanza għall-meritu ta' din il-kawża, insibu dawn li ġejjin:

> Il-Bank jirriserva a favur tiegħu, id-dritt li jimponi dawk il-kundizzjonijiet, li jidhirlu raġjonevoli għall-ħlas lura ta' l-istess self, u l-interessi li jiddekorru fuqu, fuq perjodu,

[2] Eżebit a folio 6.
[3] Mix-xiehda ta' Doreen Cunningham (folio 43), jirriżulta li din is-somma tħallset mill-Bank direttament lill-kuntrattur li kellu jagħmel xogħlijiet fil-proprjetà mixtrija mill-konvenuti.

> liema kundizzjonijiet (inkluż ic-charges u r-rata ta' l-imgħax) jistgħu jinbidlu għal raġunijiet ta' sigurtà, jew/u għal raġunijiet legali, jew/u regolatorji, jew/u jekk ikun hemm tibdil fil-kundizzjonijiet tas-suq. Kull tibdil fil-kundizzjonijiet jiġu notifikati lill-Klijenti fi żmien raġonevoli qabel jiġu fis-seħħ.
>
> …
>
> Is-self huwa għal żmien stipulat. Jekk però jkun hemm Ksur ta' l-Obbligi kif huma msemmija fuq l-anness dokument ittra "E", il-Bank jista' jiddikjara, billi javża lill-Klijenti bil-miktub, li s-self huwa dovut u pagabbli minnufih, flimkien ma' l-imgħaxijiet u l-ispejjeż relattivi. Il-Bank ikun jista' jinforza kull dritt li jappartjeni lilu għal ħlas lura tas-self u kull garanzija a favur tal-Bank tiġi fis-seħħ. Il-Klijenti jitilfu kull benefiċċju taż-żmien mogħti lilhom għall-ħlas tas-self u l-imgħax relattiv u dan iseħħ mingħajr ebda proċedura oħra.
>
> …
>
> Il-Klijenti jiddikjaraw li rċevew is-sanction letter u kwalunkwe emenda sussegwenti; il-Klijenti jikkonfermaw li qraw, fehmu u aċċettaw l-patti u kondizzjonijiet li hemm imniżżla li jirregolaw il-faċilitajiet li qiegħda/qiegħdin jingħata/w.

8. Il-lista ta' ġrajjiet li jikkostitwixxu "Ksur ta' l-Obbligi"[4] tinkludi:

> (b) jekk il-Klijent jonqos li jħallas kull somma dovuta (ħlas tas-self, imgħaxijiet jew kwalunkwe somma oħra) mill-Klijent skond il-kuntratt ta' self jew/u *sanction letter* u bil-mod stipulat fil-kuntratt ta' self jew/hu *sanction letter*;
> (ċ) jekk il-Klijent jonqos milli jħallas kull somma dovuta minnu…
> (d) jekk il-Klijent jikser xi kundizzjoni/jiet materjali imposti fil-kuntratt ta' self jew/u fis-*sanction letter*;

9. Il-Bank attur eżebixxa wkoll *sanction letter* datata 11 ta' Ġunju 2010, indirizzata lill-konvenuti[5]. Ġie kkonfermat bil-ġurament minn Doreen Cunningham, impjegata tal-Bank attur, li dan id-dokument jifforma parti integrali mill-kuntratt tat-2 ta' Settembru 2010[6]. F'dan id-dokument insibu miktub li s-self kellu jitħallas lura permezz ta' erba'

[4] Ara folio 65.
[5] Eżebit a folio 14.
[6] Ara folio 43.

mija u tmenin pagament mensili, fl-ammont ta' €216.71 kull wieħed. Dan il-ħlas mensili kellu jikkomprendi wkoll l-imgħax. Hemm jingħad ukoll li s-self huwa għal żmien fiss, b'dan li jekk iseħħ *event of default* fost dawk inklużi mal-kondizzjonijiet ġenerali tas-self mehmuża mal-istess dokument, il-bilanċ tas-self ikun dovut fl-intier tiegħu u jintilef il-benefiċċju taż-żmien kemm-il darba d-debituri ma jirrimedjawx il-qagħda tagħhom fi żmien ħmistax-il jum min-notifika lilhom ta' ittra ġudizzjarja. Fost l-*events of default* elenkati fl-istess *sanction letter*, insibu:

> (b) any failure by the Customer and/or Surety to pay any sum due whether of principal, interest, fees or charges, due by the Customer and/or Surety under the deed of loan and/or sanction letter and in the manner stipulated in the deed of loan and/or sanction letter;
> (c) any failure by the Customer and/or Surety to repay or discharge in full any of his/her/its indebtedness (whether owed as principal or surety) to the Bank or any other party;
> (d) any failure by the Customer and/or Surety to comply with the terms and conditions of the deed of loan and/or the sanction letter, which the Bank may reasonably consider material;

10. Din is-*sanction letter* ġiet emendata b'ittra oħra datata 15 ta' Ġunju 2010[7], li però ma tinċidi xejn fuq il-mertu ta' dan il-każ. Il-Bank attur eżebixxa wkoll rendikont[8] li juri l-ħlasijiet magħmula mill-konvenuti mill-bidu tas-self. Dan ir-rendikont juri li l-Bank attur beda jimponi imgħaxijiet bir-rata ta' 8% b'effett minn Jannar tas-sena 2021[9].

11. Fit-28 t'Ottubru 2020, il-Bank attur bagħat ittra uffiċċjali bin-numru 2241/2020[10] lill-konvenuti, li fiha huwa interpellahom għall-ħlas tas-somma ta' €1,773.68, li l-Bank sostna li l-konvenuti kienu morużi dwarha. Mir-rendikont imsemmi, fil-fatt, jirriżulta li fis-sena 2020, il-konvenuti ħallsu s-somma ta' €433 f'Jannar, u ma reġgħux ħallsu ħlief wara l-ittra uffiċċjali msemmija. Din l-ittra uffiċċjali ġiet notifikata lill-konvenuti fil-5 ta' Novembru 2020 u fit-8 ta' Novembru 2020. Fix-xahar ta' Novembru 2020, il-konvenuti ħallsu b'kollox is-somma ta' €1,044.02, u waqfu hemm. Huma reġgħu bdew iħallsu f'Jannar 2021, għalkemm kien hemm xi xahar fejn pagament ma sarx, u xi xhur

[7] Ara folio 18.
[8] Minn folio 19 sa 24.
[9] Ara folio 23.
[10] Kopja legali eżebita a folio 25.

oħra fejn il-pagament kien aktar mill-minimu li kien stipulat fis-*sanction letter* fuq imsemmija.

12. Mix-xiehda mogħtija minn Doreen Cunningham, jirriżulta li l-konvenut kien talab verbalment il-konċessjoni ta' *moratorium* fuq il-ħlasijiet mensili matul is-sena 2020. Il-Bank attur talab mingħand il-konvenut numru ta' dokumenti sabiex jipproċessa t-talba tiegħu, iżda d-dokumentazzjoni mitluba qatt ma waslet u għalhekk dan il-*moratorium* qatt ma ġie konċess mill-Bank[11]. Cunningham xehdet ukoll li, wara li ntbagħtet l-ittra uffiċċjali u l-ħlas magħmul mill-konvenuti ma kienx ilaħħaq mal-ammont dovut mensilment sa dak iż-żmien, il-Bank stieden lill-konvenuti għal diskussjonijiet sabiex id-dejn jiġi ristrutturat, la darba issa ġie dovut f'daqqa billi l-konvenuti, skont il-Bank, kienu tilfu l-benefiċċju taż-żmien. Madanakollu, tgħid din ix-xhud, il-konvenuti baqgħu ma pprovdew xejn mid-dokumentazzjoni mitluba mill-Bank, u għalhekk ir-ristrutturazzjoni baqgħet ma setgħetx issir. Din ix-xhud qalet ukoll li anki wara l-ittra uffiċċjali, il-ħlasijiet li saru mill-konvenuti kienu sporadiċi u għalkemm ġieli l-ammont imħallas kien ikun aktar mill-minimu, xorta waħda ma kienx biżżejjed biex ikopri l-ammonti dovuti anki skont dik ir-rata minima[12]. Il-konvenuti xehdu wkoll waqt l-udjenza tal-1 ta' Diċembru 2023, u spjegaw lill-qorti d-diffikultajiet li għaddew minnhom bl-avvent tal-pandemija, fosthom tnaqqis sostanzjali fid-dħul tal-konvenut, spejjeż sostanzjali ta' konsum ta' ilma b'konsegwenza ta' telf t'ilma, u mard. Effettivament huma kkonfermaw dak li xehdet Doreen Cunningham fis-sens li huma qatt ma pproċedew bit-talba tagħhom mal-Bank attur għall-konċessjoni ta' *moratorium*, u fil-fatt ma eżebew ebda dokument li juri li kienet saret xi talba formali jew li pprovdew xi dokument kif mitlub mill-Bank attur.

13. B'nota preżentata fl-1 ta' Diċembru 2023, il-Bank attur iddikjara li, wara ħlasijiet li saru mill-konvenuti fil-mori tal-kawża, ġew ridotti l-imgħaxijiet dovuti mill-konvenuti b'mod li l-kreditu tal-Bank ġie jammonta għal €52,493.06, b'riserva għal imgħaxijiet ulterjuri dovuti mit-28 ta' Novembru 2023. Il-konvenut, meta xehed quddiem din il-

[11] Ara folio 43.
[12] Ara folio 44.

qorti fl-1 ta' Diċembru 2023, insista li sa dakinhar, huwa kien ħallas l-arretrati kollha dovuti skont il-kondizzjonijiet tas-self[13].

14. Illi hekk esposti l-fatti tal-każ, imiss issa li din il-qorti tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Ikkunsidrat:

15. Illi kif jirriżulta paċifiku bejn il-kontendenti, il-konvenuti huma tassew debituri tal-Bank attur. Fil-kuntratt li bih ingħata s-self, ġie miftiehem li s-self kien mogħti għal żmien. Skont l-artikolu 1071 tal-Kodiċi Ċivili, «*Iż-żmien ma jissospendix l-obbligazzjoni, iżda jdewwem biss l-esekuzzjoni tagħha*». Barra minn hekk, «*Dak li ma jkollux jingħata ħlief fi żmien stabbilit, ma jistax jintalab qabel l-egħluq ta' dak iż-żmien, imma dak li jkun tħallas bil-quddiem, ma jistax jintalab lura lanqas jekk id-debitur fiż-żmien tal-ħlas ma kienx jaf bil-ftehim dwar iż-żmien*»[14].

16. Meta jsir ftehim li bih id-debitur jingħata l-benefiċċju taż-żmien, il-kontraenti jistgħu jiftehmu, kif seħħ f'dan il-każ, li dak il-benefiċċju jintilef mid-debitur jekk isseħħ xi ġrajja partikolari. Din ix-xorta ta' kondizzjoni hija kkunsidrata bħala kondizzjoni riżoluttiva, għaliex meta l-ġrajja maħsuba sseħħ, iġġib il-ħall tal-obbligazzjoni[15]; f'dan il-każ, iġġib il-ħall tal-obbligazzjoni tal-kreditur li jirċievi l-ħlas tal-kreditu tiegħu skont iż-żmien miftiehem[16].

17. Il-liġi tagħraf żewġ xorta ta' kondizzjonijiet riżoluttivi. L-ewwel xorta ta' kondizzjoni riżoluttiva hija dik li tiġi miftehma espressament. It-tieni xorta hija dik li titqies magħmula u ċjoè hija preżunta, u tissejjaħ fil-lingwaġġ forensi «patt kommissorju taċitu». Il-liġi tgħid li din ix-xorta ta' kondizzjoni riżoluttiva titqies dejjem magħmula meta l-kuntratt ikun bilaterali[17]. Sikwit ġie deċiż li l-kondizzjonijiet riżoluttivi taċiti ma

[13] Skont il-kalkolazzjonijiet ta' din il-qorti, it-total ta' pagamenti li kellhom jitħallsu mill-konvenuti għas-snin 2020, 2021, 2022 u sa Novembru tas-sena 2023 jammontaw għal €10,185.37, u magħhom iridu jiżdiedu €160 dovuti għall-assikurazzjoni fuq il-proprjetà – b'kollox għalhekk €10,345.87. Matul l-istess perjodu, l-konvenuti jidher li ħallsu b'kollox €10,384.15.
[14] Artikolu 1072 tal-Kodiċi Ċivili.
[15] Artikolu 1066(1) tal-Kodiċi Ċivili.
[16] Ara per eżempju ***Negte. John Rose vs. Thomas William Chapel*** (Kummerċ, 11/3/1865 – Kollezz. Vol.III.287).
[17] Artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili.

jeżistux fil-kuntest ta' ftehim ta' mutwu, għaliex il-mutwu huwa kuntratt unilaterali u għalhekk il-preżunzjoni stabbilita fl-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili ma tapplikax[18].

18. Id-distinzjoni bejn iż-żewġ xorta ta' kondizzjonijiet riżoluttivi m'hijiex biss fil-forma tagħhom, fejn waħda hija espressa u l-oħra hija preżunta, imma b'mod partikolari fl-effetti tagħhom, fejn id-distinzjoni ewlenija bejn il-kondizzjoni riżoluttiva espressa u l-kondizzjoni riżoluttiva taċita hija li fil-każ ta' l-ewwel waħda, it-terminazzjoni tal-ftehim isseħħ *ipso jure* u l-qorti ma tistax tagħti żmien lid-debitur biex jirrimedja, mentri fil-każ tat-tieni, il-qorti jkollha d-diskrezzjoni illi tagħti lid-debitur żmien għal *purgazione della mora*. Dan il-premess kollu jitnissel minn qari tal-artikoli 1066, 1067 u 1068 tal-Kodiċi Ċivili. Madanakollu, f'entrambi każijiet trid tkun il-qorti li tiddikjara l-kuntratt xjolt, u ebda waħda mill-partijiet ma tista' unilateralment ixxolji l-kuntratt mingħajr ma tadixxi l-awtorità ġudizzjarja. Dan jgħodd ukoll fejn il-kundizzjoni tkun espressament riżoluttiva, tant illi l-artikolu 1067 proprju jikkontempla komunkwe l-intervent tal-qorti. Dak premess huwa wkoll sostnut minn qari ta' l-artikolu 1069(1), li jipprovdi kif ġej:

> Meta l-kondizzjoni riżoluttiva, sew dik magħmula espressament kemm dik li titqies bħala magħmula, tkun għall-każ li fih waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet esegwita, tista' tagħżel, jekk il-kondizzjoni sseħħ, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli.
> (sottolinear miżjud)

19. Illi l-artikolu 1069 jipprovdi r-rimedji tal-parti kreditriċi fil-każ fejn parti f'kuntratt tonqos mill-obbligazzjoni tagħha. Din id-disposizzjoni tgħid illi l-parti kreditriċi jkollha l-jedd jew li titlob il-ħall tal-kuntratt (u mhux tħoll il-kuntratt hi stess) jew inkella li ġġiegħel lid-debitur jeżegwixxi. F'kull każ, skont it-tieni subinċiż, il-kreditur jista' jitlob id-danni. Huwa evidenti li t-talba li jrid jagħmel il-kreditur trid issir lill-awtorità ġudizzjarja, u li għalhekk ix-xoljiment tal-kuntratt ma tistax issir unilateralment mill-partijiet imma teħtieġ l-adeżjoni ġudizzjarja.

---

[18] Ara per eżempju ***Michele Vella vs. Pietro Grech*** (Prim'Awla, 28/2/1871 – Kollezz. Vol.V.490); ***Felix Borg vs. Paul Vella Muscat*** (Prim'Awla, 26/3/1957 – Kollezz. Vol.XLI.ii.948).

20. Illi l-pożizzjoni esposta permezz tal-paragrafi preċedenti hija kondiviża mill-iskorta tal-ġurisprudenza. «*Ir-regola ġenerali li tirregola l-kuntratti* ***ma tippermettix it-terminazzjoni unilaterali ta' kuntratt minħabba inadempjenza****, iżda tagħti lill-Qorti l-fakolta' li tagħti żmien raġjonevoli lid-debitur li jissodisfa l-mora. F'materja kummerċjali, din ir-regola hija varjata fis-sens li l-Qorti m'għandiex din id-diskrezzjoni iżda għandha tħoll il-kuntratt.* ***F'kull każ, iżda hija l-Qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt***» (***St. Andrew's Farm and Building Company Limited vs. Henry Sultana***, Prim'Awla, 26/4/2002). Hekk ukoll: «*Fil-każ ta' kundizzjoni riżoluttiva espressa, il-Qorti ma tagħtix żmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas tagħha. Fejn invece il-kundizzjoni riżoluttiva m'hijiex espressa imma waħda taċita f'dan il-każ il-kuntratt ma jinħallx ipso jure.* ***Madanakollu, fiż-żewġ każi huwa meħtieġ li r-riżoluzzjoni tintalab b`talba ad hoc u li din tiġi akkolta***» (***Francis Abela et vs. Karl Bonello nomine***, Appell Superjuri, 31/5/2002). Dan il-prinċipju ilu jiġi applikat fl-ordinament ġuridiku tagħna għal diversi snin, tant li wieħed isib din l-applikazzjoni anke f'deċiżjoni li ngħatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Novembru 1870 fl-ismijiet ***Commte Fedele Grima vs. Francesco Le Brun***[19] (ċitata b'approvazzjoni fis-sentenza hawn fuq imsemmija ***Abela et vs. Bonello noe***), fejn intqal li «*Che sebbene secondo il detto art. 773 quando la condizione risolutiva è espressa, il contratto, verificata la condizione, si scioglie ipso jure, a differenza del caso, in cui la condizione fosse sottointesa ed in cui la risoluzione non succede ipso jure, pure tra gli effetti dell' una e dell' altra condizione in sostanza non vi sarebbe altra differenza, che nel primo caso la Corte non può accordare alcuna dilazione, nel mentre che nell' altro caso può accordare una moderata dilazione, in modo che* ***tanto nell' uno che nell' altro caso, come evidentemente dimostrano i termini dei menzionati articoli, e' necessario che la risoluzione sia giudizialmente domandata – e quindi dalla Corte dichiarata***» (enfażi miżjud). Ferm aktar riċentement, din il-pożizzjoni ġiet ikkonfermata mill-ġdid. Issir riferenza għall-kawża ***George Vella et vs. Simon sive Xmun Azzopardi et*** (Appell Superjuri, 6/10/2020), u għall-ġurisprudenza ċitata hemmhekk.

21. Taħt il-Kodiċi Ċivili Franċiż, imsejjaħ il-Kodiċi Napoljoniku, is-sitwazzjoni kienet differenti ferm, tant li fid-duttrina esposta minn varji awturi Franċiżi jingħad li fejn il-

[19] Kollezz. Vol.V.413.

kondizzjoni riżoluttiva tkun espressa, il-kuntratt huwa xjolt mingħajr il-ħtieġa tal-intervent tal-qrati[20]. Dan però kien dovut għall-fatt li l-artikoli rilevanti tal-Kodiċi Franċiż huma different minn dawk tal-Kodiċi tagħna, u għalhekk din id-duttrina ma tapplikax fil-kuntest lokali[21].

22. Il-qorti tosserva li fir-rikors maħluf li bih inbdiet din il-kawża, il-Bank attur ma talabx espressament li jiġi ddikjarat li l-konvenuti tilfu l-benefiċċju taż-żmien. Madanakollu, iddeduċa t-talbiet tiegħu «*prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna*», u għalhekk din il-qorti hija fakultizzata li tesprimi ruħha anke fuq din il-kwistjoni, avolja ma saritx talba espressa[22].

23. Fil-każ tagħna, il-kondizzjoni riżoluttiva ġiet espressament pattwita, u għalhekk japplika l-artikolu 1067 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid:

> Jekk il-kondizzjoni riżoluttiva hija espressa fil-kuntratt,dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni sseħħ, jinħall *ipso jure*, u l-qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut.

24. Għalhekk jirriżulta li hija liġi espressa dik li torbot idejn il-qorti fejn il-kondizzjoni riżoluttiva tkun ġiet espressament miftehma. La darba għalhekk jirriżulta ampjament li l-konvenuti naqsu li jħallsu diversi rati mensili matul is-sena 2020, u baqgħu ma ħallsux dawk ir-rati skaduti fi żmien ħmistax-il jum min-notifika lilhom tal-ittra uffiċċjali spedita mill-Bank attur, isegwi li l-benefiċċju taż-żmien mogħti lilhom ġie xjolt u d-dejn kollu ġie dovut f'daqqa, kif qed jippretendi l-Bank attur.

[20] Ara, per eżempju, ***Mourlon***, Ripetizioni Scritte sopra i tre esami del Codice Napoleone (1861), Vol.II, pġi. 616-619.

[21] Fil-fatt, il-Kodiċi Franċiż kien fih biss żewġ dispożizzjonijiet li jirregolaw il-kondizzjonijiet riżoluttivi, u ċjoè l-artikoli 1183 u 1184. L-artikolu 1183 huwa sostanzjalment identiku għall-artikolu 1066 tal-Kodiċi tagħna. L-artikolu 1184 jgħid: «*La condition résolutoire est tojours sous-entendue dans le contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plen droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsque'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit étre demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circostances*». Fi kliem ieħor, il-liġi ċivili Franċiża kienet teżiġi li l-kreditur jitlob il-ħall tal-obbligazzjoni biss fil-każ tal-kondizzjoni riżoluttiva taċita, li saħħet l-interpretazzjoni li l-ħall tal-obbligazzjoni mhux meħtieġa li tintalab meta dik il-kondizzjoni tkun espressa. Kif rajna, l-liġi tagħna inkitbet mod'ieħor.

[22] Ara ***Joseph Gasan vs. Farmaċista Nicola Spiteri*** (Appell Superjuri, 28/6/1948 – Kollezz. XXXIII.i.666), kif ukoll ***Avukat Dottor Robert Zammit vs. Costantino Abela et*** (Appell Superjuri, 7/12/2023).

25. Eżaminati l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u l-provi mressqin mill-kontendenti, din il-qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti hija infondata. L-awtorizzazzjoni msemmija f'dik l-ewwel eċċezzjoni, li permezz tagħha l-konvenuti jgħidu li ġew awtorizzati mill-Bank attur biex ma jagħmlux numru ta' pagamenti mensili, irriżultat ineżistenti. Anzi, l-provi juru li dik l-awtorizzazzjoni ma ngħatat qatt, u għalhekk dik l-ewwel eċċezzjoni hija karenti minn kull fondament fattwali.

26. Illi t-tielet eċċezzjoni hija wkoll respinta, billi l-Bank attur ressaq prova suffiċċjenti tal-kreditu pretiż minnu, bl-eżibizzjoni tal-kuntratt tas-self innifsu kif ukoll ta' rendikont li juri xi tħallas u ma tħallasx mill-konvenuti. Il-Bank ressaq ukoll prova dwar l-inadempjenza tal-konvenuti, u tan-nuqqas tal-konvenuti li jsewwu dik l-inadempjenza fi żmien ġimgħatejn min-notifika lilhom tal-ittra uffiċċjali, li kopja legali tagħha u tar-riferti tagħha wkoll jinsabu fl-atti ta' din il-kawża.

27. Bir-raba' eċċezzjoni tagħhom imbagħad, il-konvenuti jikkwerelaw l-imgħax kalkolat mill-Bank attur, u jsostnu li l-ammont mitlub mill-Bank attur jinkludi fih imgħaxijiet eċċessivi. Kif diġà ġie aċċennat permezz tal-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, jirriżulta li l-Bank attur beda jimponi l-imgħaxijiet legali b'effett minn Jannar 2021, u ċjoè wara l-inadempjenza tal-konvenuti u n-notifika lilhom tal-ittra uffiċċjali preċitata. Hekk kif il-konvenuti naqsu milli jħallsu l-ammont dovut fiż-żmien stipulat fil-kuntratt tas-self, il-kondizzjoni riżoluttiva seħħet *ipso iure*, u għalhekk il-bilanċ tas-self ġie dovut f'daqqa. Fil-kuntratt ta' self, il-Bank żamm għalih id-dritt li jvarja l-kondizzjonijiet tas-self, kompriż dawk li jirrigwardaw l-interessi, diment li«*Kull tibdil fil-kundizzjonijiet jiġu notifikati lill-Klijenti fi żmien raġjonevoli qabel ma jiġu fis-seħħ*». L-ittra uffiċċjali spedita mill-Bank attur fit-28 t'Ottubru 2020 kien fiha twissija dwar bdil fil-kondizzjoni tal-imgħax jekk kemm-il darba l-arretrati ma jitħallsux, u għalhekk jidher li l-impożizzjoni tal-imgħaxijiet bir-rata avvertita ta' tmienja fil-mija fis-sena b'effett minn Jannar 2021 saret entro t-termini kontrattwali li bihom intrabtu l-kontendenti. Barra minn hekk, il-pretensjoni għall-imgħaxijiet legali wara sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju hija wkoll permessa mill-artikoli 1139 u 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili.

28. Għalhekk anki din l-eċċezzjoni hija respinta.

29. Waqt it-trattazzjoni tal-kawża, id-difensur tal-konvenuti nvoka l-prinċipju tal-forza maġġuri bħala raġuni għaliex il-konvenuti għandhom jiġu eżentati mill-effetti tal-inadempjenza tagħhom. Fir-risposta ġuramentata tagħhom, però, l-konvenuti ma jqanqlux strettament eċċezzjoni f'dan is-sens. Huwa minnu li fl-ewwel eċċezzjoni sollevata minnhom, hemm riferenza għall-pandemija li ħakmet id-dinja fis-sena 2020, madanakollu dik l-eċċezzjoni m'hijiex waħda ta' forza maġġuri, iżda tirreferi espliċitament għall-pretensjoni tal-konvenuti li huma kienu awtorizzati mill-Bank attur ma jħallsux numru ta' rati mensili matul dik l-istess sena. Hija ġurisprudenza ċara dik li ma tippermettix li eċċezzjonijiet ġodda jiġu sollevati fis-sottomissjonijiet finali tal-kontendenti[23], u din il-qorti ma tarax għalfejn għandha tiddipartixxi minn dan il-prinċipju sekolari.

30. F'kull każ però din il-qorti ma ssibx din is-sottomissjoni fondata. Il-forza maġġuri, jew *casus* kif anki ssir riferenza għaliha fid-dottrina legali, jekk tassew tirriżulta għandha l-effett li teħles lid-debitur mill-effetti tal-inadempjenza tiegħu. Fil-fatt, l-artikolu 1133 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li, « *Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minħabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx ħtija*». Huwa mgħallem illi l-*casus* huwa «*un avvenimento non dipendente dal fatto del debitore, non prevedibile o almeno non evitabile, per effetto necessario del quale il debitore si è trovato nell'impossibilita' di adempiere o totalmente o esattamente la obbligazione*»[24]. Skont l-insenjament ta' ***Chironi***, «*Il concetto del caso* fortuito *risulta dunque, di regola, dal concorso di questi elementi: a) fatto estraneo al debitore nè a lui imputabile: requisito che toglie entità più concreta col referirlo alla necessità che il fatto sia imprevedibile, o se prevedibile, inevitabile; b) impossibilità di adempimento dell'obbligazione costituita*»[25]. Konformi ma' dan huwa ***Baudry Lacantinerie*** meta jgħid li «*Nel linguaggio della legge, le espressioni* caso fortuito *e* forza maggiore *sono sinonimi.*

[23] Ara per eżempju ***Francis Scerri et vs. Anthony Deguara et*** (Qorti Kostituzzjonali, 9/10/2023).
[24] ***Giorgi***, Teoria delle Obbligazioni, Vol.II, §8. Ara wkoll is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Leslie Causon noe vs. Joseph Sant et***, moghtija fil-31/1/2003.
[25] La Colpa nel Diritto Civile Odierno, Colpa Contrattuale, §308.

Esse indicano, secondo la definizione del diritto romano, ogni evento che non si possa prevedere e al quale non si possa resistere quando si sia preveduto»[26].

31. Intqal fil-fatt: «*Illi f'dina il-materja l-konċett ta' każ fortuwitu jew "forza maggiore" ma jseħħx, meta għall-ħsara jkun ikkonkorra l-fatt pożittiv jew negattiv tal-bniedem; għaliex f'dan il-każ ma jkunx jista' jingħad li l-ħsara hija inevitabili, u jkollha, bħala kawża diretta jew indiretta, il-fatt doluż jew kolpuż tal-bniedem. Mentri, skond il-prinċipji tad-dritt, biex ikun hemm każ fortuwitu mhux biżżejjed li jkun hemm avveniment insolitu, sproporzjonat, u li jkun prodott mill-forzi tan-natura, iżda hu meħtieġ li jkun inevitabili, b'mod li ma jkunx jista' jiġi evitat bid-diliġenza ordinarja tal-"bonus paterfamilias"*» (***Carmelo Micallef vs. Brigadier John Belle Mc. Cance ne.,*** Prim'Awla, 7/2/1953)[27].

32. Illi mill-provi akkwiżiti, jirriżulta ċar li l-konvenuti, anki jekk milqutin bħal bosta oħrajn mill-pandemija li seħħet fis-sena 2020 'l quddiem, ma adoperawx dak il-grad ta' diliġenza li wieħed kien jistenna mingħandhom biex jippruvaw jevitaw l-effetti tagħha. Kellhom l-opportunità li jitolbu u jiksbu mingħand il-Bank attur eżenzjoni milli jħallsu numru ta' rati mensili tas-self. Kellhom l-opportunità li jidħlu fi ftehim ġdid dwar is-self u l-ħlas lura tiegħu, iżda hemm ukoll naqsu milli jipprovdu lill-Bank attur it-tagħrif mitlub minnhom. Jidher ukoll li l-konvenuta bdiet taħdem fis-sena meta nfetħet din il-kawża u b'hekk setgħet tikkontribwixxi finanzjarjament għall-ħlas lura tas-self, però ma ġiex spjegat għalfejn ma setgħetx tibda taħdem qabel. Dawn iċ-ċirkostanzi kollha, li jinċidu fuq l-element ta' evitabilità tal-inadempjenza li l-konvenuti sabu ruħhom fiha, kienu jinduċu lil din il-qorti – li kieku l-eċċezzjoni tqajmet kif imiss – li tiċħad id-difiża tal-forza maġġuri.

33. Illi jifdal biss it-tieni eċċezzjoni, u ċjoè dik li biha l-konvenuti jgħidu li huma bdew iħallsu aktar minn dak dovut minnhom biex jaqtgħu l-arretrati li kienu akkumulaw. Effettivament, u kif diġà ġie nutat aktar kmieni f'din is-sentenza, huwa minnu li sallum il-konvenuti ħallsu ammont li jiżboq – anki jekk bi ftit – l-ammont tal-ħlasijiet mensili li kellhom jagħmlu fl-istess perjodu, u ċjoè minn Jannar 2020 sa Novembru 2023. Tqum

[26] Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Delle Obbligazioni, Vol.I, §455.
[27] Kollezz. Vol.XXXVII.ii.637.

għalhekk il-kwistjoni jekk id-debitur inadempjenti jistax jikseb mill-ġdid il-benefiċċju taż-żmien li jkun tilef billi jħallas lura l-ammonti li ma kienx ħallas f'waqthom.

34. Diġà rajna li, fejn il-kondizzjoni riżoluttiva tkun espressa, il-qorti ma tistax tagħti lid-debitur żmien biex isewwi n-nuqqas tiegħu, liema żmien huwa komunement riferit fil-lingwaġġ forensi bħala ż-żmien għall-purgazzjoni tal-mora. Din il-fakultà, li hija mil-liġi espressament imneħħija mill-qorti, ma tistax allura tiġi eżerċitata minn din il-qorti, li allura l-kompitu tagħha jibqa' biss li twettaq l-aċċertament neċessarju biex tara jekk seħħitx il-ġrajja maħsuba fil-kondizzjoni, u f'każ li ssib li tassew seħħet, tapplika l-effetti tar-riżoluzzjoni li japplikaw *ipso iure*.

35. Għad illi, kif diġa rajna, l-effetti tal-kondizzjoni riżoluttiva trid tippronunzjahom il-qorti, jibqa' l-fatt li dik ir-riżoluzzjoni tapplika *ex tunc*, u dan b'dispożizzjoni espressa tal-liġi. Fil-fatt l-artikolu 1066 tal-Kodiċi Ċivili jgħid:

> (1) Il-kondizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni, u terga' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħalkieku l-obbligazzjoni ma kienet ġiet qatt magħmula.
> (2) Din il-kondizzjoni ma twaqqafx l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, iżda, jekk il-ġrajja maħsuba fil-kondizzjoni tiġri, il-kreditur ikun obbligat irodd dak li jkun irċieva

36. Dan allura jfisser li meta saru l-pagamenti fil-mori tal-kawża, ġuridikament dawn il-pagamenti saru meta l-konvenuti kienu ġjà tilfu l-benefiċċju taż-żmien.

37. Naturalment, anki jekk il-qorti m'għandhiex il-fakultà jew id-diskrezzjoni li tagħti lill-konvenuti l-opportunità għall-purgazzjoni tal-mora, huwa dejjem possibbli għall-kreditur li jirrinunzja għall-effetti tal-kondizzjoni riżoluttiva espressa. Rinunzja li tista' tkun kemm espressa u kemm taċita:

> La rinunzia è espressa quando viene in modo esplicito manifestata, con intenzione diretta a non voler fare uso del diritto che compete: è presunta o implicita quando si pongono in essere atti incompatibili con l'intenzione di fare uso del diritto medesimo[28].

[28] Digesto Italiano, Voce "Rinunzia", §1.

38. Mill-atti proċesswali però ma jirriżulta xejn li jista' jindika li kien hemm xi rinunzja min-naħa tal-Bank attur. Ċertament, ma saret ebda prova ta' xi rinunzja espressa. Lanqas, fil-fehma ta' din il-qorti, ma tammonta għal rinunzja taċita l-aċċettazzjoni ta' xi pagamenti mill-Bank attur fil-mori tal-kawża. Intqal fid-deċiżjoni fil-kawża ***Doris Laferla et vs. Louis Cauchi Savona et noe*** (Appell Superjuri, 6/2/1995) illi: «*Bħala enunzjazzjoni ġenerali jista' jingħad li l-kommissjoni jew l-ommissjoni ta' min għandu dritt, ikollhom il-valur ta' rinunzja ta' dak id-dritt meta dak il-fatt ma jkunx ġuridikament kompatibbli mal-pretiża li tkun ġiet dedotta fl-azzjoni. Hekk per eżempju, ġie ritenut illi l-preskrivent ta' immobbli li bid-dekors ta' tletin sena li jkun qed jakkwista b'użukapjoni jrid ikollu l-intenzjoni li jsir huwa l-proprjetarju ta' l-immobbli. Jekk huwa jiddikjara li l-ħaġa mhix tiegħu allura jkun qed jirrinunzja dik il-preskrizzjoni għaliex dikjarazzjoni simili mhux kompatibbli mal-ferma intenzjoni tiegħu li jakkwista l-immobbli – (App. 13 ta' Marzu, 1953* ***Caruana vs Vella*** *– Vol.XXXVII.I.105). L-istess ġie frekwentement ritenut li min jirċievi l-kera mingħajr protesta u riżerva jkun qed jirrinunzja għad-dritt ta' l-azzjoni għall-permess biex ma jġeddidx il-lokazzjoni. (App. 27 ta' Novembru, 1953* ***Scicluna vs Galea*** *Vol. XXXVII.I.379)*». Hekk ukoll, fid-deċiżjoni ***Carmelo Seychell vs. Giovanni Depasquale*** (Appell Superjuri, 25/3/1955): «*Biex ikun hemm rinunzja taċita jeħtieġ li l-fatt ikun inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt*». Bil-fatt li l-Bank attur aċċetta xi ħlasijiet akkont wara li seħħet l-inadempjenza tal-konvenuti ma jistax jiġi inferit li l-Bank kien qed jirrinunzja għall-effetti tal-kondizzjoni riżoluttiva espressa li tellfet lill-konvenuti l-benefiċċju taż-żmien mogħti lilhom. In-nota preżentata mill-Bank attur a folio 83 turi li l-Bank imputa dawk il-ħlasijiet biss għall-imgħaxijiet dekorsi, u ebda parti mill-ħlas ma ġie mputat lejn il-kapital, kif kien qed isir preċedentement waqt li kien għaddej il-benefiċċju taż-żmien.

39. Għalhekk lanqas din l-eċċezzjoni ma tista' tiġi milqugħa.

40. Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imfissra din il-qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi, previa d-dikjarazzjoni li l-konvenuti tilfu l-benefiċċju taż-żmien mogħti lilhom, u wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti:

(i) tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-konvenuti Calleja huma debituri solidali bejniethom fil-konfront tal-Bank attur fis-somma ta' €52,493.06, oltre l-imgħax legali ulterjuri mis-27 ta' Novembru 2023 sad-data tal-pagament effettiv;

(ii) tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti Calleja solidalment bejniethom iħallsu lill-Bank attur l-imsemmija somma ta' €52,493.06, oltre l-imgħax legali ulterjuri mis-27 ta' Novembru 2023 sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża, kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tat-28 t'Ottubru 2020, jitħallsu mill-konvenuti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur