



**QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 22 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 53/2015/1 AF

Susan Mary Senior

**u b'digriet tas-17 ta' Frar 2022, l-atti gew trasfuzi
f'isem l-Av. Larry Formosa ghan-nom u in
rapprezentanza tal-imsiefrin Helen Maria Curtis u
Andrew Mark Osmund Watts-Jones, werrieta tal-istess
Susan Mary Senior li mietet fil-mori tal-kawza**

vs

Lombard Bank Malta p.l.c.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Susan Mary Senior, li permezz tieghu, wara li gie premiss illi:

Ir-rikorrenti hija mara anzjana li tbat minn diversi dizabilità fosthom nuqqas ta' smiegh.

Hija sselfet mill-bank konvenut is-somma ta' €128,116 permezz ta' kuntratt ta' self fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo fit-30 ta' Novembu 2006.

In garanzija tal-imsemmi dejn, ir-rikorrenti kienet kkostitwiet favur il-bank konvenut, ipoteka generali fuq gidha kollu, u ipoteka specjali fuq il-fond "Bilmar House", Triq il-Knisja, Gharb, Ghawdex bl-arja libera tieghu inkluz il-gnien u l-garaxx (kopja tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu mehmuz u mmarkat Dok. SS1).

Permezz ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu, r-rikorrenti obligat ruha b'kuntratt pubbliku datat 23 ta' April 2010 fl-atti tan-nutar Valerie Said, illi hija debitrice ghas-somma ta' €133,652 (kopja tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu mehmuz u mmarkat Dok. SS2).

Minhabba diffikultajiet finanzjarji r-rikorrenti baqghet moruza fil-pagamenti taghha u konsegwentement saret talba lill-Qorti mill-bank konvenut sabiex il-fond jinbiegh bis-subbasta (kopja tar-rikors mehmuz u mmarkat Dok. SS3).

Fil-mori ta' dawn il-proceduri r-rikorrenti tefghet il-proprjeta' fuq is-suq, u dan fuq parir tal-istess bank, sabiex tkun tista' takkwista l-ahjar prezz u dana peress illi bil-bejgh permezz tas-subbasta jgib mieghu riskju li l-proprjeta' tinbiegh erbghin fil-mija irhas minn kemm tigi stmata.

Il-Qorti permezz ta' digriet tat-2 ta' April 2012 il-Qorti laqghet it-talba ghal bejgh tal-fond u inter alia hatret Arkitett u Injinir

Civili, ordnat lir-registratur sabiex jahtar irkantatur u stipulat data, hin u lok ghal tali bejgh.

Il-perit mahtur mill-Qorti, l-AIC Paul Micallef hejja r-rapport tieghu u stima l-fond bil-prezz ta' €280,000 (relazzjoni annessa u mmarkata Dok. SS4).

Fil-mori tal-proceduri diversi persuni urew interess fix-xiri ta' dan il-fond u b'dan il-bank dejjem kien aggornat.

Xi zmien qabel is-subbasta koppja Ghawdxija mill-Gharb stess, Alvin u Antonella Mercieca, urew interess illi jixtru dan il-fond.

Wara li saru n-negozjati intlahaq qbil fuq prezz u eventwalment il-partijiet dahl u f'konvenju (kopja tal-konvenju mehmuz u mmarkat Dok. SS5).

Il-prezz maqbul kien fuqu kien dak ta' €240,000.

Il-bank gie debitament mgharraf minn Nutar Enzo Refalo u mill-partijiet b'dan il-konvenju u bid-dettalji kollha li kienu jinkludu l-bejgh tal-fond (ara korrispondenza annessa u mmarkata Dok. SS6 sa Dok. SS8).

Sahansitra n-nutar mar ghand il-bank konvenut bid-depozitu tal-konvenju.

Il-bank konvenut gie mgharraf bl-identità tax-xerrejja.

Il-bank konvenut gie mitlub sabiex jissospendi l-proceduri tas-subbasta sabiex isir il-bejgh u eventwalment ikun jista' jithallas id-dejn dovut.

Il-bank oggezzjona ghal tali sospensjoni a abzi li ma kienx sodisfatt illi l-bejgh kien se jsir u allega li b'tali sospensjoni kien se jippregudika ruhu.

Saret talba lill-Qorti mill-attrici ghal dan il-ghan u anke giet prezentata cedola ta' depozitu tar-Registratur tal-Qorti (cedola numru 129/2012) fejn giet iddepozitata somma bizzejjed sabiex

taghmel tajjeb ghall-ispejjez li kienu se jsiru minhabba t-twaqqif tas-subbasta.

Fis-seduta tas-16 ta' Lulju 2012 il-bank oggezzjona ghal tali talba a bazi li skond hu:

- a. Ma sarx id-depozitu ghall-hlas rigward l-ispejjez tas-subbasta;
- b. Ir-rikors ma giex prezentat qabel sebat ijiem mid-data tas-subbasta; u
- c. Il-konvenju mhux sufficienti stant li huwa "subject to bank loan".

In vista tal-oggezzjoni mqajjma mill-bank konvenut il-Qorti cahdet is-suspensjoni.

Eventwalment fis-16 ta' Lulju 2012 saret is-subbasta.

Fis-subbasta saret offerta wahda biss fuq il-fond u minhabba f'hekk il-prezz li biha nxtara l-fond kien 40% irhas minn dak stmat li tiswa, precizament €168,000.

Din l-offerta saret minn Anthony Bezzina ghan-nom tal-istess bank konvenut.

Wara li l-bank ghogbu jixtri din il-proprjeta' huwa ghadda sabiex fis-27 ta' Dicembru 2013 ibiegh il-proprjeta' lill-konjugi Mercieca – l-istess individwi lill-attrici dahlet f'konvenju magghom (ara kuntratt ta' bejgh anness u mmarkat Dok. SS9).

Dan ifisser illi l-bank minkejja l-oggezzjonijiet li qajjem fil-mori tal-bejgh bis-subbasta, huwa ghadda sabiex ibiegh lill-istess persuni li oggezzjona ghalihom.

Il-bank xtara l-proprjeta' ghall-prezz ta' €168,000 mis-subbasta u biegh l-istess proprjeta' ghall-prezz ta' €250,000.

Dan ifisser illi l-bank ghamel qliegh ta' €82,000.

L-agir tal-bank konvenut tul il-proceduri legali kollha kien in mala fede u sahansitra illegali ghal diversi ragunijiet fosthom dik li nqeda bil-posizzjoni fiducjarja tieghu sabiex icahhad lill-attrici minn somma konsiderevoli ta' flus kif fuq inghad, kif ukoll li tali operazzjoni kummercjali ma taqax fl-ambitu ta' operazzjoni bankarja li suppost hija l-mansjoni tal-bank konvenut.

Il-bank konvenut kellu d-dover li jikkopera mal-klijenta tieghu sabiex isibu soluzzjoni ghall-problema li kienet tinsab fiha. Dan id-dover kien jinkludi illi fid-dawl ta' prospett ta' bejgh li oggettivament u prima facie kien jidher bhala wiehed san, kellu jissospendi (imqar ghal darba) l-proceduri tas-subbasta sabiex il-bejgh jkun jista' jsir. Ir-rifjut li ghamel dan mhuwiex hlief agir in mala fede a skapitu tal-attrici sabiex jiggwadanja ammont esagerat ta' flus li altrimenti kienu dovuti lill-attrici.

Illum il-gurnata bil-beneficju tar-retrospettiva huwa evidenti illi l-bank qatt ma kellu biza' li l-bejgh tal-attrici mal-konjugi Mercieca ma kienx se jsehh jew li kienet se tigi pregudikata l-posizzjoni tieghu b'xi mod.

A kuntrarju ta' dan, il-bank kien jaf ben tajjed li l-bejgh kien sejjer isir u kien propju ghalhekk li oggezzjona ghas-sospensjoni tas-subbasta. Il-bank konvenut kien digà qed jippjana li jixtri l-proprjetà huwa stess u jbieghha lill-konjugi Mercieca.

Il-bank inqeda bil-qagħda finanzjarja hazina ta' mara anzjana li sahansitra kellha diversi problemi ta' dizabilità u ghamel profit minn fuqha.

Il-bank konvenut ghamel uzu minn informazzjoni sensittiva li kellu fil-pussess tieghu u ghamel gwadann magħha.

L-attrici sofriet diversi danni bl-azzjonijiet tal-bank konvenut. L-attrici ghamlet telf sostanzjali mill-bejgh tal-fond proprjetà tagħha li jammonta għal aktar minn €82,000.

Minhabba li ma għandix bizzegjed kapital, illum il-gurnata l-attrici tinsab fil-kera (ara kuntratt ta' kera anness u mmarkat Dok. SS10), liema kera kieku kienet tevita fl-eventwalità ta' xiri ta'

fond iehor. Li kieku l-attrici kisbet l-ammont ta' €240,000, kienet tkun f'posizzjoni li tixtri fond iehor u tevita kirja ta' €600 fix-xahar.

Barra minnhekk, hija sofriet danni psikologici, emozzjonali u morali. L-azzjoni tal-bank hallew impatt trawmatiku kbir fuq l-attrici.

Ir-rikorrenti qed titlob illi tigi rizarcita ghad-danni kollha li hija garrbet u li se tkompli ggarra fil-futur.

Ir-rikorrenti qed titlob illi tigi rizarcita ghad-danni kollha li hija garrbet u li se tkompli ggarra fil-futur.

Ir-rikorrenti tikkonferma li taf bil-fatti hawn elenkati personalment, u li ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-bank konvenut huwa responsabbli ta' dawn id-danni sofferti mill-attrici senjatament id-differenza fil-prezz ta' kemm inxtara l-fond bl-indirizz "Bilmar House", Triq il-Knisja, Gharb, Ghawdex fil-bejgh bis-subbasta u l-prezz mibjugh mill-istess bank lil terzi persuni u kwalunkwe danni ohra dovuti mill-attrici skond il-ligi.
2. Tillikwida dawn id-danni hekk sofferti.
3. Tikkundanna lill-bank konvenut ghall-hlas ta' dawn id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-digriet tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), li permezz tieghu, l-kawza giet mibghuta lil din il-Qorti wara li giet milqugha l-ewwel eccezzjoni tal-Bank intimati.

Rat li z-zewg talbiet tar-rikorrenti li tirreferi l-kawza lill-Qorti tal-Appell wara l fuq imsemmi digriet gew it-tnejn michuda, wahda

mill-Qorti tal-Magistrati u l-oħra minn din il-Qorti kif presjeduta, liema Qorti ordnat li l-kawza kellha tkompli regolarment.

Rat li fil-25 ta' Frar 2020 din il-Qorti ddiferiet il-kawza *sine die* wara li ma kienx qiegħed jintwera progress fil-process ta' probate li kien meħtieġ wara li kienet giet nieqsa r-rikorrenti. Rat li, fuq talba tad-difensur tar-rikorrenti, l-kawza reggħet tqegħdet fuq il-lista tal-Qorti.

Rat li l-istess difensur assumu l-atti tal-kawza bħala mandatarju tal-werrieta ta' Susan Senior.

Semgħet xhieda.

Rat l-affidavit u dokumenti esibiti.

Rat l-atti kollha.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawza thalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, Susan Senior talbet lill-Qorti tikkundanna lil Lombard Bank iħallasha danni li ssostni li kkagunalha wara subbasta ta' proprjetà tagħha. Il-kawza tkomplet mill-eredi tagħha wara li giet nieqsa.

Il-Bank ressaq tlett eccezzjonijiet preliminari. L-ewwel wahda giet deciza bil-fuq imsemmi digriet tal-Qorti tal-Magistrati (Għawdex). Il-Bank eccepixxa wkoll in-nullità tal-att promotur u l-preskrizzjoni skond l-Art. 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Bank jirrigwardaw il-mertu tal-kawza.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi fit-30 ta' Novembru 2006, ir-rikorrenti ssellfet €128,116 mingħand Lombard Bank. Biex tagħmel tajjeb għal dan id-dejn hija ikkostitwiet favur il-Bank ipoteka generali fuq gidha kollha u ipoteka speċjali fuq il-fond Bilmar House, Triq il-Knisja, Għarb, Għawdex. Il-ħlas lura kellu jsir fi zmien sena kif miftiehem u għalhekk il-Bank kellu johrog

sanction letter ohra f'Novembru 2007 peress illi ma kienx thallas. Gie ffirmat kostituzzjoni ta' debitu fiz-zewg cirkostanzi. Kellhom isiru pagamenti tal-imghax regolarment, u d-dejn kellu jithallas sa Novembru 2008. Meta ma sarx il-hlas il-Bank beda jippressa l-klijenta biex imqar thallas l-imghax li kien qed jiddekorri. F'Marzu 2010 sar l-ahhar pagament ta' imghax, però mhux dak kollu dovut, lanqas bhala imghax. Sussegwentement bdew sensiela ta' wegħdiet ta' pagamenti li qatt ma avveraw ruħhom. F'Jannar 2011 il-Bank għamel talba formali għall-hlas tal-ammont kollu dovut. Għalkemm baqghu jsiru promessi ta' hlas, hlas baqa' ma sarx u fid-29 ta' Settembru 2011 giet prezentata l-ittra ufficcjali li bdiet il-procedura tal-bejgh tal-fond ipotekat u fl-14 ta' Marzu 2012 sar ir-rikors għall-bejgh bis-subbasta. Sadanittant ir-rikorrenti kienet qegħda tittenta tbiegh il-fond hija stess. Sabet xerrejja u sar konvenju li fuqu thallas depozitu ta' €24,000.

Għalkemm dan id-depożitu kien f'idejn in-Nutar, dan għazel li ma jiddepożitax fil-kont tar-rikorrenti għax impona kundizzjoni li jintradd lura jekk il-kuntratt ma jsehhx, kundizzjoni din li l-Bank ma accettax. Għalhekk il-Qorti caħdet talba għas-suspensjoni tas-subbasta li kienet saret mir-rikorrent. Is-subbasta seħhet u l-fond inxtara mill-Bank "*animo compensandi*" għall-ammont ta' €168,000. Sussegwentement il-Bank biegh il-fond lill-istess xerrejja li kienu dahl u f'konvenju mar-rikorrenti għall-prezz ta' €250,000.

Il-Bank intimat jeccepixxi n-nullità tal-att promotur stante li sar bil-lingwa Maltija u r-rikorrenti ma tifhimx bil-Malti. Għall-Qorti dan kien ovvju. Xehdet permezz ta' affidavit bl-Ingliz u giet kontro-ezaminata bl-Ingliz. Ma gietx mistoqsija jekk ir-rikors promotur giex spjegat lilha. Lanqas ma tressqet ix-xhieda tar-registratur li quddiemu ttiehed il-gurament. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti mhijiex disposta timponi s-sanzjoni estrema tad-dikjarazzjoni ta' nullità.

Il-Bank intimat jeccepixxi wkoll il-preskrizzjoni skond l-Art. 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovd i testwalment illi:

"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."

Ir-rikorrenti ssostni li d-danni reklamati huma kontrattwali għaliex marbuta essenzjalment man-nuqqas tal-Bank li jwettaq l-obbligi kuntrattwali tiegħu. Din il-Qorti tqis li r-relazzjoni bejn il-partijiet kienet u baqghet wahda kuntrattwali u bhala tali z-zewg partijiet kienu marbuta b'dak li jipprovdi l-Art. 993 tal-Kodici Civili:

"Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi."

Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-perjodu applikabbli mhuwiex dak ta' sentejn kif isostni l-Bank. Huwa ben risaput illi l-Qorti mhijiex tenuta hija tistabilixxi liema perjodu ta' preskrizzjoni huwa applikabbli għall-kax in ezami.

Il-Qorti qeghda għalhekk tichad ukoll l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni u ser tghaddi biex tqis il-mertu tal-kawza.

Ir-rikorrenti ssejjes it-talba tagħha fuq il-fuq citat artikolu 993 tal-Kap. 16:

"Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi."

Hija ssostni li l-Bank naqas mill-bona fede għaliex kien hemm ftehim li r-rikorrenti tipprova ssib il-bejgh tal-proprjetà hija stess. Għalhekk il-Bank ma kellux joggezzjona ghas-suspensjoni tas-subbasta. Hija tixli l-Bank ukoll illi għamel uzu mill-informazzjoni dwar ix-xerrejja prospettivi sabiex għamel gwadann meta, wara li xtara "*animo compensandi*" huwa biegh il-proprjetà lill-istess xerrejja.

Il-Qorti fliet minuzzjozament il-korrispondenza kollha esibita mill-partijiet dwar il-vertenza u ma ssib ebda hjiel tal-mala fede attribwita lill-Bank. Il-Qorti ma ssib ebda hjiel ta' xi ftehim biex il-proprjetà tinbiegh mir-rikorrenti stess. Ghalkemm, f'ittra datata 4 ta' Mejju 2010 (u cioè sentejn qabel ma nbeda l-process tas-subbasta) il-Bank kien gie nfurmat li d-dar tpoggiet ghall-bejgh ghall-prezz ta' €450,000, ma jirrizulta ebda mpenn mehud mill-Bank biex jistenna. Però l-bank xorta wahda baqa' jistenna. Is-sensiela twila ta' ittri ta' promessi mhux mantenuti u anki ta' cheque mhux onorat mir-rikorrenti hija notevoli.

Lanqas ma l-Qorti ssib censurabbli l-oggezzjoni tal-Bank ghas-suspensjoni tas-subbasta. Wara l-hafna promessi li rrizultaw fiergha l-Qorti ma tistax hlief tifhem il-Bank li haseb hazin meta gie nfurmat li sar konvenju dakinhar stess tas-subbasta. Jidher ukoll illi dan il-konvenju kien ukoll soggett ghall-ghoti ta' self mill-Bank, u hemm ukoll kien hemm incertezza.

Il-Bank spicca akkwista l-fond hu "*animo compensandi*" u bieghu lill-konjugi Mercieca sussegwentement bi profitt. Anthony Bezzina, Chief Officer tal-Bank f'Ghawdex, ikkonferma bil-gurament li lix-xerrejja ma kienx jafhom u kien xi sena u nofs wara li l-proprjetà nbieghet lilhom, stante li taghhom kienet baqghet l-ahjar offerta li rcieva l-Bank. Hawnhekk ukoll, il-Qorti ma ssib ebda mala fede min-naha tal-Bank. Finalment il-Qorti tikkonkludi li l-Bank mexa bi prudenza u pacenzja notevoli fil-konfront tad-debitrici tieghu. Il-mala fede attribwita hija inezistenti. Anzi l-Qorti tibqa' sorpriza bl-insistenza tar-rikorrenti li tilghabha tal-vittma meta mill-bidu tal-ahhar baqghet tonqos hija stess palezement u ghal snin twal milli tonora l-obbligi minnha assunti.

Ghaldaqstant il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjoni tan-nullità, tichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti. Il-Qorti tordna li l-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF