MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-4 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 816/1999/1

Rosario u Anna konjugi Galea

Vs

Services Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-12 ta' April, 1999 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi b'att ta' konvenju datat 20 ta' Awissu, 1998 l-aturi pprometew li jixtru u jakkwistaw mill-poter tas-socjeta' konvenuta l-utile dominju tar-razzett bl-isem ta' Seaview Cottage, bla numru, triq il-Gebel, Birzebbugia, u l-utile dominju ta' l-art adjacenti u dana skond il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm espressi; illi l-att ta' konvenju kien kondizzjonat ghall-otteniment da parti ta' l-atturi ta' self mill-Bank ta' sitta u erbghin elf lira maltin (LM46,000); illi l-Bank mutwant ghal bidu accetta il-finanzjament mitlub mill-istanti izda soggett ghall-kondizzjonijiet; illi in segwitu l-istess approvazzjoni

mill-banka mutwanti giet irtirata u b'hekk l-istanti ma kienux in grad li jixtru u jakkwistaw il-fond de quo; illi s-socjeta' konvenuta giet informata debitament b'kull stadju tat-trattativi da parti tal-istanti mal-Banka mutwanti; illi l-istess socjeta' konvenuta giet debitament interpellata biex tirrifondi lill-istanti l-ammont ta' tliet elef u sitt mitt lira maltija (LM3,600) minhom imhallsa bhala depositu u akkont tal-prezz pattwit; illi s-socjeta' konvenuta ppretendiet ghall-ewwel li ma ghandhiex tirrifondi dan l-ammont izda in segwitu offriet li thallas lura lill-atturi n-nofs tas-somma mhallsa akkont tal-prezz; illi nonostante insistenza da parti tal-atturi ghar-rifuzjoni tal-ammont intier, l-istess socjeta' konvenuta baqghet indempjenti; talbu li din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddecidi illi l-atturi kellhom raguni valida biex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali meta gew hekk imsejha mill-istess socjeta' konvenuta;
2. konsegwentement tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta tirrifondi lill-atturi s-somma ta' LM3,600 minnhom imhallsa bhala depozitu u akkont tal-prezz akkordat ghax-xiri u akkwist tal-istabili u art de quo.

Bl-interessi u bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-21 ta' Dicembru, 1998 u tal-ittra legali tat-22 ta' Frar, 1999 kontra s-socjeta' konvenuta ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta tat-13 ta' Mejju, 1999 li permezz taghha eccepiet:-

1. illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra taghhom billi l-atturi hallsu depositu lis-socjeta' konvenuta u skond il-konvenju datat 20 ta' Awissu, 1998 dan id-depositu "*mhux rifondibli lura kemm-il darba l-kompratur ma jersaqx ghall-att finali ghal raguni mhux valida fil-ligi.*" Illi l-atturi gew debitament interpellati sabiex jersqu ghall-kuntratt finali anki b'ittra ufficjali datata 18 ta' Novembru, 1998 izda ma resqux ghall-kuntratt finali minghajr raguni valida fil-ligi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost, skond l-istess konvenju l-atturi kellhom xahar mid-data tal-20 ta' Awissu, 1998 sabiex jaghtu risposta dwar il-loan (klawzola nru 9) illi l-atturi naqsu milli jaghtu risposta fil-perjodu miftiehem u ghalhekk l-atturi ma jistghux jitolbu r-rifuzjoni tad-depositu a bazi ta' rifjut ta' self.

3. Illi minghajr pregudizzju l-atturi setghu facilment ottenew self minn bank iehor izda naqsu milli ghamlu hekk.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument presenta mis-socjeta' konvenuta.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-13 ta' Lulju, 1999 quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tas-6 ta' Dicembru, 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-kontendenti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-15 ta' Lulju, 2002 meta l-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:

Fl-20 ta' Awissu, 1998 l-kontendenti ffirmaw konvenju rigwardanti l-bejgh mis-socjeta' konvenuta lill-atturi tal-utile dominju temporanju tar-razzett bl-isem "Seaview Cottage" bla numru go Triq tal-Gebel, Birzebbugia flimkien mal-utile dominju temporanju ta' bicca art ohra u dana versu l-prezz ta' LM36,000 li minnhom thallset bhala "depositu akkont" is-somma ta' LM3,600. Il-kuntratt ta' bejgh qatt ma gie ppubblikat u ghalhekk l-atturi, b'dawn il-proceduri, qed jitolbu li jiehdu lura d-depositu minnhom hekk maghmul fl-okkazzjoni ta' l-iffirmar tal-konvenju.

Dwar dan id-depositu l-konvenju jghid hekk: "*mhux rifondibbli lura kemm-il darba l-illegistraturi* (presumibilment din hija zball tat-typing u ghandha tkun 'il-

kompraturi') *ma jersuqx ghall-att finali ghal raguni mhux valida fil-ligi …*" Is-socjeta' konvenuta qed tikkontendi li hija ma ghandhiex tirrifondi l-imsemmi depositu billi l-atturi ma kellhomx raguni valida ilghala ma resuqx ghall-att finali.

Il-klawsola 9 tal-konvenju imsemmi tipprovdi li dan il-bejgh kien "*Soggett ghall-self mill-Bank ta' LM46,000 (LM10,000 sabiex jinbena). Risposta trid tinghata sa xahar millum.*" Jirrizulta li fl-4 ta' Settembru, 1998 l-atturi ghamlu talba lil Lohumbus Bank Limited sabiex jinghataw b'titolu ta' self is-somma ta' LM42,400 bli skop specifiku "*to end finance purchase/alterations to property*" li minnhom LM32,400 kellhom jigu provduti mill-Bank fuq il-kuntratt finali u l-bilanc ta' LM10,000 jinghataw wara li jigu provduti kontijiet relattivi ghax-xogholijiet ta' alterazzjoni tal-fond in vendita.

Din l-applikazzjoni ghaddiet minghand diversi persuni impjegati tal-Bank koncernat u finalment b'ittra tal-istess bank tal-24 ta' Ottubru, 1998, l-atturi gew infurmati li l-applikazzjoni taghhom tal-4 ta' Settembru, 1998 kienet gie approvata "*in terms thereof and subject to the General Conditions Regulating Loans which form an integral part of this commitment letter.*" F'din l-ittra jidher li l-Bank fil-klawsola numru 9 impona certa kundizzjonijiet ohra li kellhom jigu osservati mill-atturi jew li l-Bank kien qed jirriserva favur tieghu, fosthom il-paragrafu (D) fejn jinghad li "*Before the deed of loan can be signed (I) condition in preliminary agreement stipulating that property is to be used as summer residence is to be deleted;* u *(ii) you are to declare that you are aware that there is a pending court case over a garage and a portion of land adjoining the farmhouse.*" Inoltre fil-paragrafu (F) tal-istess klawsola 9 jinghad ukoll "*Before present residence may be sold, refurbishment works on property being purchased are to be fully completed.*" Dawn qed jissemmew ghax gew puntwalizzati mill-atturi u mhux ghax fl-opinjoni ta' din il-Qorti ghandhom xi relevanza ghad-determinazzjoni tal-mertu.

Fil-verita' din l-approvazzjoni ghal 'loan' ma hargitx fit-terminu ta' xahar preskritt fil-konvenju, biss jidher li dan in-

nuqqas ma ppresenta ebda diffikulta lis-socjeta' konvenuta tant hu hekk li minkejja dan in-nuqqas jidher li n-negozjati baqghu mixjin u sahansitra s-socjeta' konvenuta interpellat lill-atturi fit-18 ta' Novembru, 1998 sabiex dawn jersqu ghall-kuntratt pubbliku ta' bejgh "*kif miftiehem skond il-konvenju.*" Ghalhekk f'dan is-sens din il-Qorti ma tistax tifhem il-portata tat-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta. Effettivament il-kuntratt qatt ma gie ppubblikat fit-terminu ta' tlett xhur previst fil-konvenju izda jirrizulta, skond ma jinghad fl-ittra ufficjali tal-atturi lis-socjeta' konvenuta tal-21 ta' Dicembru, 1998 (fol. 20), li dan il-konvenju kien gie estiz fil-21 ta' Novembru, 1998.

Bl-ittra ufficjali fuq imsemmija l-atturi odjerni gharfu lis-socjeta' konvenuta "*illi ma ghadhomx vinkola(n)ti bl-obbligu li jixtru u jakkwistaw l-utile dominju de quo*" u konsegwentement intalbet ir-rifuzjoni tad-depositu mhallas akkont tal-prezz pattwit. Din l-asserzjoni tal-atturi kienet bbazata fuq il-premessa "*illi l-Bank mutwant ma approvax il-finanzjament u loan lilu* (cioe l-atturi) *tal-fondi biex jakkwista(w) l-imsemmi fond skond kopja ta' ittra datata 11 ta' Dicembru, 1998, hawn annessa.*" u dana skond l-atturi kien jmur kontra dak previst fl-artikolu 9 tal-precitat konvenju w jhollhom minn kull irbit.

Illi t-talba odjerna ghar-rifuzjoni tad-depositu mhallas hija bazata fuq l-fatt li "*l-atturi kellhom raguni valida biex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali meta gew hekk imsejha mill-istess Socjeta' konvenuta*". Mill-premessi tac-citazzjoni jidher li din r-raguni valida biex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt hija msejjsa fuq il-fatt illi l-Bank mutwanti kien irtira l-approvazzjoni tal-finanzjament u b'hekk "*l-istanti ma kienux in grad li jixtru u jakkwistaw il-fond de quo.*"

Issa jirrizulta li fil-25 ta' Novembru, 1998, u cioe erbat ijiem biss wara li l-imsemmi konvenju kien gie mgedded bejn il-partijiet, l-atturi odjerni kitbu lil Lohumbus Bank Limited (fol 65) fejn qalulhom hekk:
"*Nixtieq nirringrazzjawkom tal-fiducja li wrejtu finha rikward is-self dwar il-proprjeta' li dwarha xtaqna nakkwistaw: SEA VIEW, GEBEL ROAD, BIRZEBBUGIA.*

“Wara li fiehmna sewwa dak kollu li qatulna sibna li l-pagamenti huma gholjin, kif inhuma ghad-dhul tal-familja taghna. Peress li d-dar taghna ma sibniex xerrej ahna mahniex f’posizzjoni li nithlu ghal pis ta’ dan is-self.
“Ahna manahsbux li hija xi haga onesta li nisellfu dawn il-flus u manamlux il-pagamenti mifthemma (sic).”

Bhala rizultat ta’ din l-ittra, kif jirrizulta mix-xhieda tal-ufficjali tal-Bank in kwistjoni, fil-11 ta’ Dicembru, 1998 il-Lohumbus Bank Limited kiteb lill-atturi odjerni fejn infurmahom bis-segwenti:
“*We regret to advise that your proposal for finance of the 4th September 1998 cannot be entertained. In this respect our letter of the 24th October 1998 is being withdrawn and cancelled.*”

Din l-ittra hija l-istess ittra li l-atturi bghatu kopja taghha lis-socjeta’ konvenuta mal-ittra ufficjali fuq imsemmija.

Ikkunsidrat:-

Mil-fuq espost jirrizulta b’mod car li l-kundizzjoni fil-klawsola 9 tal-konvenju tal-20 ta''Awissu, 1998 ma tistax tigi invokata mill-atturi bhala raguni valida biex huma ma resqux ghall-kuntratt u konsegwentement jiehdu lura d-depositu minnhom maghmul fl-okkazzjoni tal-iffirmar tal-konvenju. Dan ghaliex jidher li din il-klawsola kienet sodisfatta hekk kif il-Lohumbus Bank Limited irrilaxxa s-Sanction Letter tal-24 ta’ Ottubru, 1998. Inoltre jidher ukoll li l-approvazzjoni ghal-loan giet irtirata mill-istess Bank mhux “*di sua sponte*” ghar-ragunijiet li setgha kellu l-istess Bank izda din l-approvazzjoni giet irtirata u kancellata fuq talba tal-istess atturi billi, xahar wara li nghatat l-approvazzjoni, hassew li l-pis tar-“*repayment programe*” kien ser jkun qawwi wisq ghac-cirkostanzi taghhom. Dan, bir-rispett kollu lejn l-atturi, l-atturi kellhom jarawh qabel ma dahlu ghal dan in-negozju u mhux fi stadju inoltrat tat-trattativi u sahansitra wara li l-istess konvenju gie mgedded. Jrid jinghat ukoll li s-socjeta’ konvenuta hija ghal kollox estranea ghall-arrangamenti li saru bejn l-atturi u l-bank mutwant. Il-konvenju jipprovdi, fl-interess tal-atturi, salvaguardja biex fl-eventwalita’ li dawn ma

jottjenux il-fondi mehtiega ghall-akkwist minn ente finanzjarju, huma jkunu jistghu jirtiraw mill-obbligi assunti fuq l-istess konvenju. Izda dan ma jfissirx li l-atturi gew moghtija l-fakolta' li, b'certa leggerezza, jmorru lura minn dak kuntrattat mal-Bank u jippretendu li ma jsofrux l-konsegwenzi tal-agir taghhom.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta billi ma jirrizultax li kien hemm raguni valida biex l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt finali, tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes kontra l-atturi.

--------------------------------TMIEM--------------------------------