MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 483/2011

Bank of Valletta plc

Vs

Matthew Mallia u Sarah Fenech nee Micallef

Din hi kawza fejn il-bank qieghed jitlob il-hlas ta’ mija u wiehed u ghoxrin elf tmien mija u tmienja u sittin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€121,868.43) minghand il-konvenuti in solidum, bilanc ghad-debitu f’loan accounts tal-konvenuti. Dan wara li l-konvenuti kienu nghataw facilitajiet bankarji permezz ta’ kuntratt tal-1 ta’ Gunju 2004 pubblikat min-nutar Dr Roberta Bisazza. Il-bank qieghed jitlob ukoll dikjarazzjoni li l-konvenuti naqsu milli jhallsu l-pagamenti dovuti, naqsu milli jwettqu l-obbligazzjonijiet taghhom u/jew kien hemm bdil fic-cirkostanzi tal-konvenuti li jipperikolaw jew jaffettwaw hazin il-possibilita’ tal-hlas lura tad-debitu.
Il-konvenut baqa’ kontumaci.

Min-naha tal-konvenuta qeghda ssostni li l-ammont dovut m'ghandux ikun iktar minn €115,000 peress li l-bank kien sfratta bejgh tal-fond li qieghed iservi bhala garanzija. Il-konvenuta ssostni li fl-10 ta' Settembru 2011 kien gie ffirmat konvenju ma' Jason Nicholas u Joann konjugi Hilllman, minghajr raguni valida l-bank irrifjuta li jgedded ghall-perjodu iehor li fih kien lest li jaccetta hlas ta' €115,000 ghas-saldu ta' dak li kien dovut mill-konvenuti.
Il-qorti semghet il-provi, rat l-atti u semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.
Mill-atti jirrizulta:-
1. B'kuntratt tal-1 ta' Gunju 2004 atti nutar Dr Roberta Bisazza l-konvenuti nghataw self ta' hamsin elf lira Maltin (Lm50,000), li minnhom Lm37,600 kienu ghax-xiri tal-fond 25, Sqaq San Pawl, Birkirkara.
2. Jirrizulta li l-konvenuti kienu f'relazzjoni u hassru. Ghalkemm jidher li kienu ppruvaw ibieghu l-fond, ghal xi raguni jew ohra ma sar xejn. Wasal zmien fejn il-konvenuta ddecidiet li m'hijiex ser tkompli thallas u nfurmat lill-bank. Min-naha tal-konvenut ma kompliex jaghmel il-pagamenti.
3. Fil-11 ta' April 2011 il-bank gharraf lill-konvenuti li kien lest jaccetta s-somma ta' €100,440 u jirrinunzja ghall-ipoteka specjali u l-privilegg specjali biex il-fond ikun jista' jnbiegh f'kaz li l-hlas isir sal-31 ta' Awissu 2011. Hu evidenti li l-bank ma kienx dispost jaccetta dan il-hlas ghas-saldu. Jidher li f'dak iz-zmien kien instab xerrej, izda l-konvenuta Micallef kienet qeghda tinsisti li l-hlas ikun ghas-saldu. Ghall-bank dan ma kienx accettabbli tant li permezz ta' email datata wkoll 11 ta' April 2011, Ronald Mallia (Relationship Officer tal-bank) gharraf lill-konvenut li: *'The Bank has declined your request to accept Eur100,440 in full and final settlement.'*.
4. Fit-13 ta' Mejju 2011 il-bank pprezenta l-kawza.
5. B'ittra ohra datata 27 ta' Lulju 2011 il-bank gharraf lill-konvenuti li kien lest jaccetta s-somma ta' €115,000 bhala hlas ghas-saldu jekk il-hlas isir sal-31 ta' Awissu 2011.
6. Fil-bidu ta' Settembru 2011, l-konvenuti ffirmaw konvenju biex jinbiegh il-fond ghall-prezz ta' €115,000. Fil-konvenju jinghad li :-

a. Kien validu sal-10 ta’ Marzu 2012.

b. Il-bank beda proceduri ghall-bejgh tal-fond li ghandu jsir fis-27 ta’ Settembru 2011; *“In this regard the Vendors subject this agreement to their having made the necessary arrangements with Bank of Valletta plc to postpone such sale under the Court’s authority for the period of this agreement. The Vendors undertake to apply to the Bank for such postponement with immediate effect and to grant a definitive reply to the Purchasers by the 26th September 2011, whether they have been successful to obtain such postponement.”*.

c. L-akkwist kien soggett ghal kundizzjoni li x-xerrejja jinghataw self u li jbieghu fond proprjeta taghhom fiz-zmien tal-konvenju. Jirrizulta li fid-data tal-konvenju x-xerrejja kienu ghadhom ma poggewx id-dar taghhom fuq is-suq ghall-bejgh.

7. Il-bejgh sfratta. Jidher li l-bank kien irrifjuta li jaghti estensjoni tat-terminu li jissemma fl-ittra tas-27 ta’ Lulju 2011. Min-naha ta’ Jane Mifsud, ufficjal tal-bank, kienet ipproponiet li l-konvenuti jammettu t-talbiet sabiex juru sens ta’ rieda tajba u mbaghad tkun terga’ tista’ tressaq il-proposta lis-superjuri taghhom biex jinghata zmien iehor.

Wara li l-qorti semghet il-provi u rat l-atti taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet :-

1. Il-bank m’ghandu l-ebda obbligu li jircievi s-somma ta’ €115,000 ghas-saldu ta’ dak li ghandhom ihallsu l-konvenuti. Il-qorti ma taqbilx li l-bank ghandu xi responsabbilta ghalfejn ix-xerrejja, li ffirmaw il-konvenju tal-10 ta’ Settembru 2001, ma riedux ikomplu bin-negozju. Hu veru li meta regghu tkellmu mal-bank ma riedx jaghti estensjoni ta’ zmien, pero b’daqshekk ma jfissirx li l-konvenuti ghandhom xi jedd li jippretendu li l-hlas ikun ta’ €115,000 *in full and final settlement*. L-offerta li ghamel il-bank kienet valida sal-31 ta’ Awissu 2011. Ghalhekk kif ghalaq dan iz-zmien, ma kienet tezisti l-ebda rabta bejn il-partijiet. M’hemmx lok li l-qorti tindaga jekk kienx hemm xi raguni valida li l-bank jirrifjuta li jgedded iz-zmien, ghaliex l-ghazla li ghamel il-bank, bhal kull kreditur iehor, m’ghandix tkun sindakabbli mill-qorti. In-negozjati jsiru bejn il-partijiet u l-qorti m’ghandix jedd tindahal, haga li tkun qeghda taghmel jekk kellha tippronunzja ruhha dwar

kienx hemm raguni valida li l-bank jirrifjuta t-talba ghall-estensjoni taz-zmien dikjarat fl-ittra tas-27 ta' Lulju 2011.

2. M'hemm l-ebda prova li l-bank kien irrinunzja ghad-drittijiet tieghu. Wiehed irid jiftakar ukoll li dak li gara kien fi stadju meta l-bank kien diga' pprezenta l-kawza (13 ta' Mejju 2011).

3. Jirrizulta wkoll li fid-data li ghalqet l-offerta l-konvenuti kienu ghadhom ma ffirmawx il-konvenju. Hu evidenti li l-bank ma kienx involut fin-negozjati li wasslu biex jigi ffirmat konvenju. F'email datata 20 ta' Lulju 2011 Matthew Mallia gharraf lill-bank li kien hemm xerrej interessat fil-fond li kien lest ihallas €115,000. It-twegiba min-naha tal-bank kienet: *'We are pleased to inform you that the Bank has agreed to your request to the house loans. You will be receiving the necessary cancellation letter through the post.'*. L-ittra li ntbaghtet mill-bank (datata 27 ta' Lulju 2011) kienet tghid li l-hlas kellu jsir sal-31 ta' Awissu 2011 u li *"This letter supersedes cancellation letter issued on the 11th of April 2011."*. Madankollu f'email mibghuta fit-28 ta' Lulju 2011 minn Jane Mifsud (Senior Relationship Manager) lill-konvenut, jinghad: *'The Bank needs a copy of the agreement plus a confirmation of its registration. If possible the term of the preliminary agreement make it for 2 (two) months.'*. Hu fatt li din l-email tikkontradici dak li jinghad fl-ittra tas-27 ta' Lulju 2011, u m'hemmx dubju li ma kienx realistiku li l-bejgh isir sal-31 ta' Awissu 2011. Pero jirrizulta li meta sar il-konvenju saret talba lill-bank biex jestendi z-zmien tal-offerta sal-ahhar ta' Marzu 2012. Jidher li dan ma kienx accettabbli ghall-bank iktar u iktar meqjus li l-bejgh kien soggett li x-xerrejja jinghataw self mill-bank u li jbieghu d-dar taghhom. Meta l-ufficjal tal-bank saret taf x'kien jinghad fil-konvenju, ipproponiet li l-konvenuti jammettu t-talbiet biex meta tressaq il-proposta ghal konsiderazzjoni tas-superjuri taghha ikollha x'turi li l-konvenuti kienu qeghdin juru sinjali ta' rieda tajba. Madankollu jidher li l-

konvenuti ma kienux disposti li jammettu t-talbiet u sfuma kollox fix-xejn. Bil-proposta li ghamlet Jane Mifsud ma jfissirx li l-bank sfratta l-bejgh. F'dak l-istadju kienu ghaddejjin negozjati, u hadd mill-partijiet ma kien marbut.

4. Il-qorti temmen li kien l-agir tal-konvenuti li pprecipita s-sitwazzjoni. M'hemmx dubju li kien in-nuqqas ta' qbil bejn il-konvenuti dwar il-prezz li ghandu jintalab, li wassal ghall-problemi bla bzonn. Il-kwistjonijiet interni bejn il-konvenuti ma ghandux ghalfejn jidhol fihom il-bank u wisq inqas ibaghati xi konsegwenza. Il-konvenuti kellhom obbligu kuntrattwali li jhallsu l-pagamenti mensili u volontarjament ghazlu li ma jonorawx il-hlas. Il-konvenuta baghatet ittra legali datata 24 ta' Novembru 2009 fejn infurmat lill-bank li *'…. she will not be making further payments. The bank may thus proceed to safeguard its own interests.'*. Il-konvenut ukoll ma kienx qieghed ihallas. Bl-inadempjenza taghhom wasslu biex il-bank ma kellux ghazla ohra ghajr li jibda proceduri gudizzjarji. L-ghazla li ghamlu l-konvenuti li ma jonorawx il-pagamenti fissret iktar imghax u inkwiet bla bzonn. Kien fl-interess tal-konvenuti li jibqghu jhallsu d-dejn u fil-frattemp jipprovaw jbieghu l-fond biex kemm jista' jkun jimminimizzaw it-telf. Hu evidenti li l-konvenuti riedu li l-bank jircievi inqas mill-bilanc li kien dovut minnhom. Il-fatt li l-bank kien dispost li jaccetta hlas inqas jekk isir sal-31 ta' Awissu 2011, ma jfissirx li kellu xi obbligu li jerga' jestendi z-zmien minghajr ebda kundizzjonijiet.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet ta' Sarah Anne Fenech u tilqa' t-talbiet tal-bank attur u :

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma moruzi fil-hlasijiet li kellhom jaghmlu lill-bank fir-rigward tas-self li kienu nghataw bil-kuntratt tal-1 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-nutar Dr Roberta Bisazza.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu solidalment lil Bank of Valletta plc is-somma ta' mija u wiehed u ghoxrin elf tmien mija u tmienja u sittin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€121,868.43) bilanc ghad-

debitu fil-Loan Accounts, flimkien mal-imghax ulterjuri mill-11 ta' April 2011 sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjez a karigu tal-konvenuti in solidum. Fir-rigward tar-relazzjoni bejn il-konvenuti, kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez rispettivi taghha.

< Sentenza Finali >

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