MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tad-19 ta' Settembru, 2012

Avviz Numru. 437/2009

Josephine Farrugia Potter

vs

Victor Gauci f'ismu proprju u ghan-nom u in rappresentanza ta' VG Shutter and Concrete Works Limited (C-21877)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors pprezentat mill-attrici nhar l-10 ta' Novembru 2009 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu lill-attrici s-somma ta' hamest elef Ewro (€5,000) bl-imghax u bl-ispejjez, liema somma thallset mill-attrici akkont tal-prezz fuq promessa ta' cessjoni datat 19 ta' Mejju 2009 (kopja annessa u mmarkata bhala dok A) liema ammont hu dovut wara li l-att finali ma sehhx u l-konvenju llum skada.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti inkluz dawk ta’ l-ittra ufficcjali datata 18 ta’ Awwissu 2009 (kopja annessa u markata bhala Dok B) li huma ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta ta’ Victor Gauci f’ismu proprju u ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta’ VG Shutters and Concrete Works Limited fejn eccepew is-segwenti:

1. “*Illi preliminarjament il-konvenut intimat Victor Gauci f’ismu proprju m’ghandu l-ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti Josephine Farrugia Potter u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti.*

2. Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghal dak fuq espost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan billi ir-rikorrenti m’ghandhiex dritt ghal-flus imsemmija.

3. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju ghal dak fuq espost ir-rikorrenti naqset milli tidher fuq l-att finali minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

4. Illi fir-raba’ lok u bla pregudizzju ghal dak fuq espost jirrigwardja lill-istess esponenti ma hemmx danni jew spejjez x’jigu likwidati favur ir-rikorrenti li qed taghmel it-talba. Fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju ghall-premess min qed jaghmel it-talba ghandhom igibu prova skond il-Ligi;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, bl-ispejjez kontra min qed jaghmel it-talba.”

Rat in-nota tal-attrici kif prezentata fl-atti nhar it-8 ta’ Marzu 2010 li permezz taghha pprezentat l-affidavit taghha li gie mmarkat bhala Dok JFP 1 oltre l-affidavit ta’ ommha Linda Potter li gie mmarkat bhala Dok LP1.

Josephine Farrugia Potter fl-affidavit taghha tghid illi f’Mejju 2009 certa sensara Monica Mula, kienet qaltilha bi proprjeta’ li setghet tinteressaha w sussegwentement haditha taraha. Dan kien il-fond mertu tal-kawza fl-indirizz

257, ‘Giancar’, Triq l-Orsolini, G’Mangia, Pieta’. Dakinhar li marret tara l-post kienet iltaqghet mas-sidien li kienu ghadhom jghixu fih, u ma’ Victor Gauci. Maghha kien hemm ukoll ommha. Gauci kien qalilha li hu kien dahal f’konvenju mas-sidien tal-proprjeta’, w li ghalhekk jekk hi tasal biex tixtri l-post kellha taghmel il-kuntratt maghhom u mhux mieghu u li hu lanqas kien se jidher fil-kuntratt. Kien qalilha wkoll li s-sidien attwali riedu post izghar milli kellhom u li hu kien se jtihom post izghar u mbaghad jirrangaw bejniethom dwar id-differenza fil-prezz. L-attrici ddikjarat li l-post ghogobha w iddecidiet li takkwistah, u dan bil-prezz ta’ erbgha w disghin elf, tliet mija w disgha w tletin Ewro (€94,339) u allura kkuntattjat lill-konvenut u lis-sensara biex tinfurmahom b’dan u ftehmu li jmorru ghand Nutar biex jaghmlu konvenju u cioe’ issir il-promessa ta’ cessjoni. Qalet li hi kienet waslet ghad-decizjoni li tixtri l-post, wara li kienet tkellmet mal-HSBC Bank (Malta) Plc u dawk qalulha li ma kellux ikun hemm problemi biex tiehu self minghandhom.

Inoltre l-attrici ddikjarat li lill-konvenut mill-ewwel kienet qaltlu li kienet ser tixtri permezz ta’ loan mill-bank. Stqarret li meta marru ghand in-Nutar, Victor Gauci kien qalilha li ma kellhiex ghalfejn thallas ghar-ricerki ghaliex kien diga’ hallas ghalihom hu w kien dispost li jassorbihom hu. Il-promessa ta’ cessjoni tad-drittijiet tal-konvenju saret fid-19 ta’ Mejju, 2009, ‘*subject to bank loan’,* ghaliex hi kienet qeghda tistenna konferma mill-bank li kien dispost isellifha kemm kellha bzonn. Qalet li ftehmet ma’ Gauci li tikkuntattjah appena taslilha tali konferma mill-bank. Fil-fatt kien tnizzel illi l-promessa ta’ cessjoni ‘*hija soggetta illi sa zmien xahar mill-lum ic-cessjonarja tingahta self minnbank biex tkun tista’ tixtri l-propjeta’, u huwa hekk soggett ghal xahar mill-lum*’.

Kompliet tghid li dakinhar tad-19 ta’ Mejju, 2009 hi kienet ghaddiet cekk lill-Victor Gauci ghan-nom ta’ VG Shutter and Concrete Works Limited, fl-ammont ta’ hamest elef Ewro (€5,000) bhala depozitu akkont tal-prezz. Tiftakar li dakinhar kienet ukoll prezenti ommha. Taf li dan ic-cekk issarraf ‘l ghada stess.

L-attrici zzid li ftit zmien wara l-bank kien infurmaha li s-self ma kienx gie approvat. Tispjega li barra l-prezz tal-proprjeta' hi kellha bzonn ukoll tissellef somma ohra biex tkopri l-ispejjez tal-bolol u tal-kuntratt u ghal xi alterazzjonijet li kienet se taghmel fil-post. Peress li flus bizzejjed ma kellhiex u s-self ma kienx approvat, hi ma setghetx tersaq ghall-kuntratt.

Qalet li mill-ewwel infurmat lis-sensara w lil Victor Gauci li minn naha tieghu qalilha biex tipprova tissellef minn x'imkien iehor jew taghmel tajjeb b'xi proprjeta', izda tghid ukoll li ghalkemm ippruvat terga' tkellem lill-bank, ma rnexxilhiex issib soluzzjoni. Tghid li sahansitra kienet hadet lil ommha biex tipprova tiehu loan hi, pero' tal-bank hassrulha ghaliex peress li ommha hija barranija, l-procedura kienet wahda kumplikata hafna w anke minhabba l-eta' taghha.

Infurmat b'dan kollu lil Gauci li wissieha biex tahsibha sewwa ghaliex kienet se titlef il-hamest elef Ewro (€5,000) tad-depositu. Hi wegbitu li dan ma kienx il-kaz, ghaliex ic-cessjoni kienet saret '*subject to bank loan'* u d-depositu kien 'akkont tal-prezz' u li la l-bejgh ma setax isir, hi kellha d-dritt li tiehu d-depositu lura. Dan insista maghha w sahansitra offrielha li jsellifha hu w li jkellmilha lil xi hadd mill-bank, izda hi rrifjutat. Tghid li sussegwentement Gauci bhal irrassenja ruhu li l-bejgh ma kienx se jsir u qalilha li kien se jinforma b'dan lin-Nutar, u hi afdatu w ma cemplitx lin-Nutar personalment.

Wara hi bdiet iccempillu biex tara kif kien baqa' man-Nutar biex tiehu flusha lura, u dan kien dejjem jghidilha li lin-Nutar ma setax jikkuntattjah. Tissokta tghid li xi tlett ijiem qabel l-iskadenza tal-kuntratt, cemplet hi stess lin-Nutar u dan qalilha li kien ghadu kif sar jaf bl-istorja w li kien messha kellmitu mill-ewwel hi w mhux halliet f'idejn Victor Gauci. Meta staqsietu x'setghet taghmel biex tiehu flusha lura, dan issuggerielha li tmur tkellem avukat ghax issa kien tard wisq.u

Filwaqt li tikkonferma li sal-lum Gauci kien ghadu ma tahiex flusha lura, minkejja li talbithomlu, tinsisti li meta

sar il-konvenju hi kienet ghamlitha cara li dan kien *‘subject to bank loan’* u li d-depositu kien qed isir akkont tal-prezz, u allura hi ghandha d-dritt li tiehu flusha lura.

Meta xehdet viva voce fil-Qorti nhar it-tlettax (13) t’Ottubru, 2010 (a fol. 47 et seq.) qalet li l-post kienet ratu reklamat f’gazzetta w kienet ghamlet appuntament biex tmur tarah u kien minn hemm li ltaqghet mal-konvenut. Il-post kien ghogobha mill-ewwel pero’ lil Gauci kienet avzatu li l-ewwel kellha ticcara xi affarijiet mal-bank taghha. Qalet li ghall-ewwel il-bank kien taha l-*‘go ahead’*, pero’ mbaghad kienu qalulha li s-self ma giex approvat. Ghalhekk hi ppruvat tara kif setghet iggib il-flus li kellha bzonn, u meta rat li kien ghalxejn infurmat lill-konvenut, u dan sahansitra offrielha li johrog il-flus hu, pero’ hi ma riditx.

Spjegat li hi dejjem innegozjat mal-konvenut personalment, u qalet li qatt ma rat ismijiet ohra. Fil-fatt stqarret li dakinhar tal-konvenju, dan talabha biex ic-cekk taghmlu f’ismu, kif effettivament sar. Ikkonfermat li c-cekk datat 19 ta’ Mejju, 2009, esebit a fol. 23 tal-atti, huwa c-cekk mahrug minnha dakinhar tal-konvenju. Sostniet li qabel il-konvenju, r-relazzjoni taghha dejjem kienet biss ma’ Victor Gauci w qalet ukoll li dan dejjem qalilha li l-proprjeta’ ghall-bejgh kienet tieghu. Qalet pero’ li dakinhar tal-konvenju ndunat li fil-fatt dan ma kienx qed jidher f’ismu proprju izda f’isem kumpanija. Sahqet li dan saret taf bih dakinhar tal-kuntratt, u ziedet tghid li meta staqsietu x’kienet taghmel din il-kumpanija dan qalilha li l-kumpanija kienet tieghu. Pero’ madanakollu, xorta ried li c-cekk jinhareg f’ismu personali. Qalet li hi ma nkwetatx meta saret taf b’din il-haga, ghaliex il-konvenut dejjem kien mexa sew maghha w allura fdatu.

Josephine Farrugia Potter kompliet tixhed nhar il-25 ta’ Mejju 2011. Ikkonfermat li hija kienet rat il-post li kien urieha Victor Gauci u kien ghogobha izda qaltlu pero’ li kienet ghadha ma ftehmitx mal-Bank, b’hekk hu qalilha sabiex terga’ tikkuntattjah una volta ikollha xi tghidlu. Qalet li hija impjegata tal-bank stess. Il-bank kien qalilha li suppost ma kellhiex ikollha problemi pero’ kellu jaghmel il-

verifiki tieghu. Dan nonostante ghamlet konvenju u qalet li lin-nutar qaltlu li ma kellhiex il-'*one hundred per cent go ahead*' tal-bank u qalilha wkoll li jekk ma johrogx il-*loan* il-konvenju ma jkollux validità. Iddikjarat li fil-fatt il-bank kien infurmaha fi zmien gimghatejn li ma kienx lest li jtiha l-*loan* u ghalhekk kienet kellmet lil Victor u qaltlu biex jinsew kollox. Qaltlu li ma kinetx lesta biex taghmel l-kuntratt jekk ma ggibx il-*loan* mill-bank, ghalkemm offrielha li jsellifha l-flus hu.

Il-konvenut kien qalilha li kien ser jinforma lin-nutar hu ghalkemm kienet ofrietlu li tghidlu hi u ghalhekk damet sa Awwissu biex tohrog karta mill-bank bhala prova li l-bank ma kienx lest li jtiha l-loan. Fil-frattemp il-konvenut kien jghidilha li lin-nutar ma kienx qed jaqbdu u fil-fatt meta' qabdet lin-nutar hi stess qabel ma ghalaq il-kuntratt, u cioe' it-tliet xhur, in-nutar ma kien jaf xejn. In-nutar infurmaha li kellu jigi nfurmat fl-ewwel xahar u qaltlu li kellu jinfurmah Victor izda dan ma kien jaf b'xejn. Meta qaltlu li kien hemm flusha fin-nofs, dan weghgiba li ma kinitx bicca tieghu u biex tmur tkellem avukat u fil-fatt hekk ghamlet.

L-attrici ddikjarat li damet biex gabet il-karta mill-bank ghaliex kienet qed tistenna direzzjoni minghand Victor wara li kienet qaltlu dak li qalilha l-bank. Qalet ukoll illi damet hafna u regghet irrepetiet li n-nutar qalilha li ma kien jaf b'xejn. Qalet li hi dejjem iddiljat ma' Victor u ghalhekk kienet gharrfet lilu u kienet qed tistenna minghandu u kienet gharfitu qabel kien skada x-xahar.

Rat l-affidavit ta' **Linda Potter** (a fol. 25 et seq.) omm l-attrici, fejn bl-ingliz kkonfermat li hija kienet tmur tara xi postijiet ma' bintha peress li xtaqet takkwista xi proprjeta'. Tiftakar li f'Mejju 2009 kienet marret maghha biex jaraw il-post mertu tal-kawza, liema post kienet qaltilhom bih certa Monica Mula. Qalet li hemm kienu sabu lill-proprjetarji tal-post u lil Victor Gauci li kien qalilhom li hu kellu konvenju mas-sidien pero' kien lest li jcedi id-drittijiet tieghu fuq dan il-konvenju lill-attrici f'kaz li xtaqet tixtri l-post u f'liema kaz il-kuntratt kellha taghmlu maghhom. Taf li bintha kienet infurmat lill-konvenut li biex tixtri kellha bzonn tissellef mill-

bank. Iddikjarat li ftit wara l-attrici kienet iddecidiet li l-post tixtrih u fil-fatt kienet saret il-promessa tac-cessjoni quddiem in-Nutar, fejn hi wkoll kienet prezenti. Ikkonfermat dak li qalet bintha, cioe' li Gauci kien lest li jassorbi l-ispejjez tar-ricerki.

Sostniet li Gauci kien se jkompli jibni fuq il-proprjeta' li kienet se tixtri bintha. Tennet li dakinhar tal-konvenju bintha kienet tat cekk lil Victor Gauci ghas-somma ta' hamest elef Ewro (€5,000), bhala depositu fuq il-prezz tal-post. Il-konvenju sar bil-patt li jkun '*subject to bank loan'* u li bintha dejjem insistiet li jekk ma tissellifx mill-bank ma setghetx tkompli bix-xiri tal-post.

Ftakret ukoll li xi zmien wara l-bank kien baghat jinforma lil bintha li s-self ma kienx approvat u li konsegwentement bintha nformat lill-konvenut li ma setghetx tixtri l-post u talbitu jtiha l-flus tad-depositu lura. Qalet li bintha kienet inkwetata ghaliex Victor Gauci beda jinsisti maghha biex tirranga mod iehor, ghax inkella l-flus kienet se titlifhom. Qalet ukoll li sadanittant saru jafu li Gauci kien gia sarraf ic-cekk ta' hamest elef Ewro (€5,000). Tkompli tghid li l-attrici regghet ippruvat tkellem lil tal-bank biex forsi tirranga, izda kien ghalxejn. Ix-xhud kompliet li sahansitra anke hi stess ippruvat tissellef mill-bank biex ittihomlha, izda kemm minhabba l-eta' taghha w kif ukoll ghaliex mhix cittadina Maltija, dan kien difficli hafna. Issostni li bintha dejjem zammet lill-konvenut infurmat f'dak kollu li kien qed jigri, w dan kien anke pproponielha li jsellifha l-flus hu, izda l-attrici rrifjutat.

Xehdet li darba hi staqsiet lill-attrici jekk kinitx informat lin-Nutar x'kien qed jigri, w li din qaltilha li kellu jghidlu b'kollox Victor Gauci, izda li dan ma setax jikkuntattjah.

Qalet li xi tlett ijiem qabel l-iskadenza tal-konvenju, bintha kellmet lin-Nutar u kienet sorpriza meta dan qalilha li Victor Gauci kien ghadu kif gharrfu b'kull ma gara w li meta staqsietu ghall-flus dan qalilha li ma kellux x'jaqsam u li kellha tkellem avukat. U kien ghalhekk li saret din il-kawza.

Fil-hamsa (5) ta' Lulju, 2010 xehed **Jean Karl Portelli**, rapprezentant tal-MFSA (a fol. 30) li pprezenta kopja tal-ahhar Memorandum and Articles tas-socjeta' VG Shutter and Concrete Works Limited, li gie mmarkat bhala Dok. MFSA. Ikkonferma li d-direttur u shareholder ta' din is-socjeta' huwa Victor Gauci.

Fl-istess jum xehed ukoll **Aaron Attard** (a fol. 43) ghan-nom u in rappresentanza tal-HSBC. Ikkonferma li fid-19 ta' Mejju, 2009 Ms. Josephine Farrugia Potter kienet harget cekk intestat lil Mr. Victor Gauci fl-ammont ta' hamest elef Ewro (€5,000) mill-kont taghha fi Msida Seafront, Imsida, liema cekk effettivament issarraf minn Victor Gauci detentur tal-karta tal-identita' numru 461568. Ikkonferma inoltre li kopja ta' dan ic-cekk jinsab esebit a fol. 23 tal-atti.

Rat is-sentenza taghha moghtija fl-ismijiet premessi nhar it-22 ta' Frar 2011 fejn cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar in-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn il-konvenut de proprio u l-attrici fejn il-Qorti ordnat il-prosegwiment tal-kawza.

Aaron Attard rapprezentant tal-HSBC xehed nhar it-28 ta' Settembru 2011 u kkonferma li huwa jokkupa l-kariga ta' customer officer ma' l-HSBC u inkarigat fuq l-ghoti ta' *loans*. Tenna li l-attrici kienet applikat biex taghmel loan fit-2 ta' Lulju 2009 u kienet talbet sabiex tissellef is-somma ta' erbgha w tmenin elf, disa mija u hames Ewro (€84,905) sabiex tixtri maisonette *complete* li kien jiswa erbgha w disghin elf, tlett mija w disgha w tletin Ewro (€94,339) liema somma naturalment tirraprezenta id-disghin fil-mija (90%) tal-valur. Qal li kienet talbithom ukoll li tissellef is-somma ta' hames t'elef Ewro (€5,000) sabiex tiffinalizza l-ispejjez ta' kuntratt, bollol u affarijiet simili. Huwa esebixxa l-applikazzjoni tal-*home loan* bhala dokument A u maghha hemm annessa il-proposta li huwa kien tellgha lil-head office sabiex iz-zewg *loans* jigu approvati mmarkata bhala dokument 'B'. Ir-residenza tal-proprjeta' in kwistjoni kienet 257, Giancar, Triq l-Orsolini, G'Mangia, Pieta'. Il-proposta li tella' hu kif muri fid-dokument 'B' kienet datata 3 ta' Lulju

2009 u fit-8 ta’ Lulju 2009 wegbuh il-head office u qululu li l-loan ta’ hames t’elef Ewro (€5,000) kellu jkun *secured* u kellha tiehu hsiebu hi, u huwa nforma lil Josephine Farrugia Potter b’mod verbali b’dik id-decisjoni u is-sinjorina Farrugia Potter qaltlu li kellha tipprova. Huwa esebixxa id-Dokument ‘C’ li hija r- risposta li hadet mill-head office.

Mistoqsi jekk finalment il-loan in kwistjoni inghatatx, wiegeb li le ma inghatatx. Dan ghaliex l-attrici ma kinitx f’pozizzjoni li toffrilhom is-*security* rikjesta. Qal li dak iz-zmien l-attrici kienet tahdem il-Call Centre tal-HSBC tas-Swatar, u bhala staff huma ghandhom proceduri differenti biex jisselfu il-flus, kull kaz jigi ikkunsidrat b’mod differenti u l-bank jidhol fil-mertu ta’ kull kaz.

Nhar l-24 ta’ Ottubru 2011 xehed **In-Nutar Robert Muscat** u esebixxa kopja legali tal-promessa ta’ bejgh tad-drittijiet tal-konvenju li sar bejn Victor Gauci u Josephine Farrugia Potter. Dan id-dokument gie mmarkat bhala Z 1. Mistoqsi ghaliex effettivament il-kuntratt finali ma sarx jghid li skont ma gie mgharraf parti minnhom tghid li ma gabitx il-loan mill-bank u l-parti l-ohra tghid li dik il-parti rega’ bdiela. Jaf li Josephine Farrugia Potter inghatat zmien ta’ tlett gimghat skont il-promessa ta’ bejgh biex tapplika ghall-loan mal-bank u jekk mhux sejra zball fuq telefonata kienet qaltlu li ma rrangatx mal-bank. Is-sur Gauci kien qallu li Josephine Farrugia Potter kien rega’ bdielha u li certu affarijiet li kellha taghmel il-kumpanija ma setghux isiru u kien ghalhekk li rega’ bdielha. Mistoqsi min mit-tnejn kien cempillu l-ewwel jghid li llum il-gurnata ma jiftakarx**.**

Il-konvenut Victor Gauci xehed nhar id-9 ta’ Jannar 2012 u stqarr li jiftakar li kien iltaqa’ mal-attrici wara li kienet giet introdotta lilu minn sensara u kienu ftiehmu li hija kienet ser tixtri flat minn ghandu. Spjega illi dan il-flat li kien qed ibiegh ma kienx ghadu proprjeta’ tieghu, pero’ kien marbut b’ konvenju u fost il-kundizzjonijiet li kien hemm stipulati huwa kellu d-dritt li jcedih lil terzi jekk ried. Ikkonferma li in segwitu kienu ghamlu konvenju u cioe’ fejn ceda favur tal-attrici id-drittijiet li kellu fuq il-konvenju

tieghu, pero' dan sar taht il-kundizzjoni li hija kellha tgharrfu fi zmien xahar, jekk il-bank kienx ser isellifha l-flus ghal tali akkwist.

Qal li ftit granet wara kienet cemplitlu u qaltlu li hija impjegata mal-bank, u li ma kienx hemm aktar problemi u li kienet ser tirranga u sussegwentement fl-ahhar gimgha qabel ma ghalaq il-konvenju kienet cemplitlu u qaltlu li ma kellhiex bizzejjed flus biex tixtri l-ghamara. Gurnata fost l-ohrajn kien ircieva ittra registrata minghand l-attrici fejn infurmatu li ma kinitx ghadha interresata fil-post.

Ikkonferma li meta kienu ghamlu il-konvenju, l-konvenuta kienet ghamlet deposit, liema ammont pero' ma kienx hadu hu. Kienu haduh il-konjugi Briffa, cioe' is-sidien tal-fond in vendita. Effettivament jghid li huwa ma ha xejn minghand l-attrici. Qal li ic-cekk li gabet l-attrici kien diga' intestat fuq ismu u ghalhekk kien iffirma fuqu u ghaddieh lil konjugi Briffa fil-prezenza taghha. Mistoqsi jekk ghandux kopja ta' din l-ittra registrata qal li le ma ghandux, u mistoqsi x'kien fiha din l-ittra wiegeb li illum il-gurnata ma jiftakarx peress li ghadda iz-zmien. Cahad dak li qed jigi allegat lilu mid-difiza li effettivament l-attrici kienet cemplitlu biex tghidlu li ma' setghatx tiehu l-post peress li ma' kellhiex il-*loan.* Spjega illi huwa ma jahdimx f'ismu personali izda f'isem kumpanija. Iddecieda li jdawwar dan ic-cekk f'isem il-konjugi Briffa peress li l-post jghajjat lilhom u mhux lilu.

Mistoqsi jekk qalx lill-attrici li kien ser jaghti il-flus lil konjugi Briffa wiegeb li effettivament l-attrici tafhom lill-konjugi Briffa ghax iltaqat maghhom diversi drabi, izda dan nonostante qal li iva kien qalilha ukoll. Cahad dak li gie allegat lillu mid-difiza li kien offra li jkun hu li jaghti self lill-attrici ghaliex il-bank ma kienx lest li jaghtiha il-*loan*. Qal li kien offrilha li jghinha dwar self ghal xiri tal-ghamara. Mistoqsi x'kienet din l-ghamara, jghid li l-ghamara kienet qaltlu dwarha hi fis sens li kellha bzonn ghamara biex tghix fil-post. Ghal darb'ohra cahad li offrielha self ta' flus biex tixtri l-proprjeta'.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-attrici Josephine Farrugia Potter pprezentata fl-atti nhar is-27 ta' April 2012 u in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fl-atti nhar il-11 ta' Lulju 2012.

Rat illi fis-seduta tal-11 ta' Lulju din il-kawa giet imhollija ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi f'din il-kawza l-attrici qed titlob rifuzjoni tas-somma ta' hamest elef Ewro (€5,000) li hija halset lill-konvenuti nhar id-19 ta' Mejju 2009 meta hija dahlet fil-promessa ta' cessjoni ta' drittijiet ta' konvenju (ara Dok A anness mar-rikors promotur), liema cekk ta' hamest elef Ewro (€5,000) gie moghti direttament lill-konvenut dak in-nhar stess. Jirrizulta mill-provi u dan mhux kontestat li effettivament dan ic-cekk gie imsarraf mill-konvenut Victor Gauci l-ghada li gie moghti lilu kif jirrizulta mic-cekk image esebit fl-atti a fol. 23 ghalkemm l-konvenut Victor Gauci jghid li huwa ghadda din is-somma flus lis-sidien tal-fond in vendita u cioe' lill-konjugi Briffa. Pero' nonostante dan, prova dwar din ma ressaqx u lanqas lill-konjugi Briffa ma ressaq sabiex jikkonfermaw dak il-fatt allegat minnu.

Id-difiza minn naha taghha kif spjegat fin-nota taghha ssostni li l-kuntratt finali ma sehhx tort tal-attrici li ma resqitx sabiex tiffirma il-kuntratt finali. Id-difiza issostni li l-konvenuta damet ma applikat ghall-loan kif jirrizulta mid-data li hemm fuq l-applikazzjoni taghha esebita a fol. 74 markata bhala Dok A ghaliex fil-fatt din saret nhar it-2 ta' Lulju 2009 u skond l-iskrittura iffirmata minnha esebita fl-atti a fol.83 et seq Dok Z1 hija inghatat zmien xahar mill-iffirmar tal-iskrittura sabiex tapplika ghal self u cioe' sad-19 ta' Gunju 2009 u dan m'ghamlitux u ghalekk dan huwa in-nuqqas taghha li trid thallas ghalih hi.

Kif inghad fis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet '**Hecnef Properties Limited vs Stephen Koludrovic'** deciza nhar l-20 ta' Marzu 2003:

"*Il-weghda tal-persuna li tbiegh gid taghha hija wahda unilaterali, daqs kemm unilaterali hija l-weghda ta' min jghid li jrid jixtri. Fi kliem iehor, il-konvenju huwa "obbligazzjoni bilaterali li tibqa' dejjem guridikament diviza b'zewg obbligazzjonijiet unilaterali li f'kull wahda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jiehu l-beneficcju tal-prestazzjoni".*

L-ghan ta' l-artikolu 1357(3) tal-Kodici Civili huwa wiehed li jipprovdi ghall-ezekuzzjoni ta' weghda maghmula bejn zewg partijiet, liema weghda trid tkun tiswa u ma tkunx saret ghal ragunijiet li l-ligi ma tippermettihomx. L-izjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-weghda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qeghda zzomm lura milli tersaq ghall-ftehim biex taghmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-Qorti hija moghtija s-setgha li tindahal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li gew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju."

Skond is-sentenzi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet '**John Azzopardi vs George Zammit noe'**, deciza fl- 24 ta' April 2001 u '**Philip Micallef et vs Antoine Micallef',** deciza nhar it- 30 ta' April 2002:

"*Huwa mehtieg li sabiex konvenju jkun validu dan jigi redatt bil-miktub. In oltre, dan ghandu jikkontjeni s-segwenti elementi:*

(a) jirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom;
(b) jikkontjeni l-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim;

(c) jidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit ;
(d) jistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment; u
(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim."

Illi ghalhekk huwa importanti li l-Qorti tezamina l-iskrittura li biha l-partijiet intrabtu u cioe' fejn l-attrici intrabtet li tixtri u takkwista l-appartament 27, Giancar, Triq l-Orsolini, G'Mangia minghand l-konvenuti li kienu obbligati li jcedu id-dirittijiet taghhom fuq il-konvenju li kellhom ma terzi naxxenti liema konvenju antecedentement kien gie iffirmat nhar is-26 ta' Frar 2007. Naturalment din ic-cessjoni li saret a favur tal-attrici saret skond l-istess kundizzjonijiet li l-konvenuti kienu ga marbuta bihom.

Illi ezami ta' din l-iskrittura jirrizulta li din ic-cessjoni kienet soggetta ghal diversi kundizzjonijiet fejn iz-zewg partijiet u cioe' l-konvenuti bhala cedenti u l-attrici bhala ic-cessjonarja kienu intrabtu u obbligaw ruhhom li jesegwixxu. F'din l-iskrittura l-konvenuti kienu intrabtu li jaghmlu xi xoghlijiet kif hemm deskritti u dan fi zmien tlett xhur minn meta johrog il-permess. Pero' jirrizulta ukoll li "*ic-cessjoni hija soggetta illi sa zmien xahar mill-lum ic-cessjonarja tinghata self minn bank biex tkun tista' tixtri l-proprjeta' u huwa hekk soggett ghal xahar mill-lum.*"

Illi ghalhekk l-attrici kellha tagixxi fi zmien xahar mid-data ta' meta iffirmat ic-cessjoni u cioe' id-19 ta' Mejju 2012 u ghalhekk f'kaz li ma tagixxix entro dan it-terminu l-iskrittura ma tibqax torbot bejn il-partijiet.

Huwa minnu li bhala principju bniedem huwa gustifikat li ma jersqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' isehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet. Fl-fatt kif imsemmi fis-sentenza '**<u>David Falzon vs Mario Formosa et'</u>,** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-25 ta' Marzu 2004 '*min ikun accettta fuq konvenju li dak l-istess konvenju ikun soggettat ghal xi self bankarju jew ghall-otteniment ta' xi facilita' bankarja, ikun qed jaccetta riskju li, ghal kwalunkwe raguni, salv il-mala fede, il-Bank jista' jirrifjuta il-finanzjament mitlub."* Dan huwa l-istess ragunament imsemmi fis-sentenza fl-ismijiet '**<u>David Newman et noe vs Diane Carson noe'</u>** deciza mill-istess Qorti tal-Prim'Awla nhar it-2 ta' Ottubru 2002 fejn gie ritenut li "*Meta konvenju jkun marbut mal-ottjeniment da parti tal-kompratur ta' finanzjament jigi*

rifjutat mill-bank, il-kompratur ikun intitolat li jerga' jiehu lura d-depositu mhallas akkont tal-prezz."

Illi ma hemmx dubju li l-konvenju jorbot liz-zewg partijiet skond l-obbligi rispettivi taghhom naxxenti mill-istess att u ghalhekk kif inghad fis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet '**William Gatt E et vs Real Co. Developments Ltd',** deciza fit-23 ta' Otturbu 2001 "*Hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu il-partijiet*."

Jirrizulta mid-dokument esebit fl-atti a fol. 5 immarkat bhala Dok. B li l-attrici kienet interpellat lill-konvenuti permezz ta' ittra ufficcjali datata 18 ta' Awwissu 2009 sabiex huma jirrifondulha s-somma ta' hamest elef Ewro (€5,000) ga imhalsa minnha lilhom u dan ghaliex hija ma ottjenitx il-bank loan u kien ghalhekk li ma kinitx ser tersaq ghall-iffirmar tal-kutnratt finali.

Jinghad minn ezami tal-atti processwali li l-attrici kienet intrabtet bl-iskrittura datata 19 ta' Mejju 2009, esebita fl-atti a fol.83 immarkata bhala Dok Z1 li tixtri u takkwista minghand il-konvenuti l-fond fuq imsemmi u dan skond il-kundizzjonijiet ta' l-istess ftehim. Fost il-kundizzjonijiet l-attrici kellha tottjeni self mill-bank pero' dan kellu jsir fi zmien xahar mill-iffirmar ta' din l-istess skrittura u ghalhekk sad-19 ta' Gunju 2009. Fil-fatt hemm imnizzel b'mod car u inivoku li din l-istess cessjoni hija soggetta li sa zmien xahar l-attrici tinghata self minn bank. Issa jirrizulta li l-istess attrici applikat ghal dan is-self wara it-terminu moghti lilha fl-iskrittura u dan ghaliex applikat ghas-self nhar it-2 ta' Lulju 2009.

Kif xehed ir-rapprezentant tal-Bank HSBC Aaron Attard huwa minnufih ipprocessa din l-applikazzjoni u cioe' l-ghada it-3 ta' Lulju 2009 billi irrefera l-applikazjoni ghal *head office* taghhom skond l-procedura tal-Bank bir-rakkomandazzjoni tieghu sabiex din it-talba tigi milqugha. Illi pero' jirrizulta li skond ix-xhieda ta' Aaron Atard li nghatat nhar it-28 ta Settembru 2011 l-attrici ma nghatatx

il-loan ghaliex ma kinitx f'posizjoni li toffri is-*security* rikjesta.

Illi ghalhekk ma hemmx dubju li l-attrici nghatat risposta ghat-talba taghha fi zmien hamest ijiem minn meta applikat u ghalhekk li kieku applikat fiz-zmien ta' xahar moghti lilha skond l-iskrittura l-konvenuti kienu jkunu jafu fejn kienu qieghdin f'dan ir-rigward.

Illi l-attrici qalet fix-xhieda taghha li meta hija marret titkellem mal-Bank tawha x'tifhem li ma kienx ser ikun hemm problemi u fil-fatt minn dak li qal Aaron Attard hemm konferma li setghet inghatat din l-informazzjoni pero' din l-informazzjoni verbali li setghet inghatat ma jobbligax il-Bank fil-konfront taghha stante li *sanction letter* ma nghatatx u spjegazzjoni ghaliex it-talba taghha giet rifjutata minkejja r-rakkomandazzjoni tieghu wkoll ma inghatatx.

Il-problema pero' li tara din il-Qorti mhix li hija ma nghatatx is-self mill-bank, li huwa minnu, izda li hija ma agixxietx mill-ewwel kif kienet tenuta li taghmel sabiex izomm ic-cessjoni in vigore. Huwa car li l-konvenuti riedu jaghtu terminu sabiex jaraw jekk l-attrici tinghatax din il-facilita'. Pero' l-attrici ma zammitx ma' dan it-terminu.

Il-Qorti hija tal-fehma li z-zewg partijiet huma tenuti li jsegwu l-kundizzjonijiet tal-konvenju stante li z-zewg partijiet jintrabtu bl-istess ftehim. Ma jistax parti jiddeciedi li ma jonorax il-ftehim u t-terminu hemm prefiss u wara jghid li ma kienx tort tieghu li l-kuntratt ma jistax isir u ghalhekk jitlob li jinhall mill-ftehim. Pero' f'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita' tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. B'hekk ifisser li l-attrici ghandha dritt ghar-refuzjoni tal-flus li hija ghaddiet lill-konvenuti nhar id-19 ta' Mejju 2009. Ma jirrizultax mill-atti li l-konvenuti interpellaw lill-attrici sabiex tersaq ghall-kuntratt kif rikjest mill-ligi u ghalhekk fin-nuqqas ta' dan l-Qorti hija tenuta tilqa' t-talba attrici u

tordna lill-kovenuti jirrifondu lura is-somma mitluba u tpoggi lill-partijiet fi status quo ante qabel ma gie iffirmat ic-cessjoni.

Il-Qorti tirrileva li din il-kawza mhix wahda fejn l-attrici qed titlob lill-Qorti tiddikjara li hija kellha ragun ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u sabiex titratta fuq jekk l-konvenuti kellhomx dritt jinterpellawha sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta’ l-istess u dan ghaliex fil-fatt lanqas ma jirrizulta li l-konvenuti interpellawha sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Din il-kawza hija bazata biss fuq semplici talba ghar-refuzjoni ta’ depozitu li sar mill-attrici fuq cessjoni ta’ drittijiet fuq promessa ta’ bejgh ta’ proprjeta’ liema bejgh pero’ qatt ma sar.

Ghalhekk din il-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, tiddikjara ghala qed tilqa’ it-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti in solidum ihallsu lill-attrici is-somma ta’ hamest elef Ewro (€5000) .

Bl-ispejjez kif mitluba fir-rikors promotur a karigu tal-konvenuti in solidum.

< Sentenza Finali >

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