MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 682/2002/1

Gaetano **Abdilla u martu Mary Abdilla u Emmanuel Abdilla u martu Mansueta Abdilla**

vs

Bank of Valletta p.l.c.

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Gaetano Abdilla u martu Mary Abdilla u Emmanuel Abdilla u martu Mansueta Abdilla, li permezz tieghu wara li ppremettew illi:

L-atturi, permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Marzu 1998 (kopja ta' liem hija esebita bhala Dok. A) kienu rahanu lis-socjeta' konvenuta ficed deposit account numru 13409979088 fis-somma ta' Lm45,000 sabiex jaghmel tajjeb ghad-dejn ta' George Xuereb lejn is-socjeta' konevnuta;

Il-ftehim bejn il-kontendenti kien illi s-socjeta' konvenuta tassikura illi d-debitu ta' George Xuereb jigi ridott progressivament bi hlasijiet akkont kull meta s-socjeta' Lija Development Limited kienet tiddisponi minn proprjeta' taghha li fiha l-imsemmi George Xuereb kien direttur u li fiha kellu interess indirett bhala azzjonista permezz ta' socjeta' Concrete Structures Limited u fuq liema proprjeta', is-socjeta' konvenuta kellha ipoteki li jaghmlu tajjeb ghad-dejn ta' Lija Developments Limited lejn is-socjeta' konvenuta;

Dan kien possibli peress illi l-istess George Xuereb kien, f'kull bejgh, intitolat bi ftehim mal-azzjonisti l-ohra f'Lija Developments Limited (u bi ftehim mal-istess socjeta' konvenuta) li jhallas sehmu mir-rikavat tal-bejgh;

Is-socjeta' konvenuta effettivament minghajr il-kunsens tal-atturi ppermettiet illi Lija Developments Ltd tiddisponi mill-beni taghha minghajr ma assigurat illi d-debitu ta' George Xuereb jigi ridott progressivament;

Fil-fatt, is-socjeta’ Lija Development Limited kwazi ddisponiet mill-beni kollha taghha minghajr ma s-socjeta’ konvenuta assigurat illi ma’ kull bejgh jithallas parti mid-debitu ta’ George Xuereb sabiex dan id-dejn li kien ukoll kopert mir-rahan fuq imsemmi jithallas progressivament;

Bhala rizultat ta’ dan George Xuereb baqa’ ma hallasx id-dejn kollu dovut lis-socjeta’ konvenuta minkejja li Lija Developments Limited iddisponiet kwazi mill-beni kollha taghha u sussegwentement (kif jidher mill-ittra datata 27 ta’ April 2002 minghutha mis-socjeta’ konvenuta lill-attur Gaetano Abdilla [Dok. B] u mill-anness avviz [Dok. C]), is-socjeta’ konvenuta irrikorriet ghar-rahan fuq imsemmi u llikwidat parti mill-kont mirhan lilha billi zbankat mill-kont fuq imsemmi s-somma ta’ Lm18,239.10 biex b’hekk thallset id-dejn dovut lilha minn George Xuereb;

Is-socjeta’ konvenuta ghamlet dan ezattament jum wara li l-atturi kienu interpellawha b’ittra datata 26 ta’ April 2002 biex tirrilaxxja d-depoziti kollha mirhana lilha;

Is-socjeta’ konvenuta naqset milli tonora l-obbligi taghha lejn l-atturi u b’hekk ippregudikathom b’mod irrimedjabbli stante li l-atturi ma ghandhom ebda cans li jithallsu;

Permezz ta’ ittra ufficjali datata 7 ta’ Mejju 2002, l-atturi interpellaw ukoll lis-socjeta’ konvenuta biex tirrifondilhom is-somma ta’ Lm18,239.10;

Is-socjeta’ konevnuta irrifjutat li taghmel dan.

Talbet is-socjeta' rikorrenti tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta naqset fl-obbligi taghha lejn l-atturi meta ppermettiet lis-socjeta' Lija Developments Limited tiddisponi mill-proprjeta' taghha minghajr ma assigurat li kontemporanjament George Xuereb inaqqas id-dejn tieghu kopert bir-rahan fuq imsemmi;

Tiddikjara illi l-atturi ma kinux aktar marbuta bl-imsemmija skrittura ta' rahan datata 12 ta' Marzu 1998;

Tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta ma kellha ebda dritt li tizbanka is-somma ta' Lm18,239.10 mill-kont fuq imsemmi appartenenti lill-atturi;

Tikkundanna lis-socjeta' konevnuta thallas lura lill-atturi s-somma fuq imsemmija ta' Lm18,239.10.

Bl-imghax dekorribbli mis-27 ta' April 2002.

B'riserva ghall-hlas tad-danni.

Is-socjeta' konvenuta hija ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni taghhom.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Bank of Valletta p.l.c., li in forza taghha eccepiet illi:

Mhux minnu illi s-socjeta’ konvenuta naqset mill-obbligi taghha lejn l-atturi u ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, il-fatti kif dikjarati huma kontestati, pero’ anke kieku *dato ma non concesso* kien hemm xi verita’ fl-imsemmija fatti mhux mhux moghti r-rimedju legali msemmi fit-talbiet attrici.

Subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, dak li qed jintalab imur kontra dak li tipprovdi l-ligi fil-Kodici Civili – Kap. 16 tal-Ligijiet, u ghalhekk ukoll it-talbiet attrici huma legalment irriti, inammissibbli u insostenibbli, partikolarment u mhux esklussivament minhabba li s-socjeta’ eccipjenti bhala kreditur pinjorattizju ghandha l-*ius retensionis* fuq il-haga mirghuna sakemm jithallas id-dejn kollu.

Subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, is-socjeta’ konvenuta agixxiet fit-terminu tal-ligi u tal-kuntratt li bih gie kostitwit ir-rahan li kopja tieghu tinsab esebita flimkien mac-Citazzjoni u mmarkata Dok. “A” u ghalhekk ukoll, it-talbiet attrici huma infondati.

Minghajr pregudizzju, l-atturi rrinunzjaw ghall-pretensjonijiet taghhom dedotti fic-Citazzjoni kemm fl-imsemmija skrittura Dok. “A” kif ukoll meta ppromettew il-hlas.

Rat id-dikjarazjzjoni tal-imsemmi Bank.

Rat il-verbali tas-seduti fil-kawza meta din kienet qed tinstema mill-Qorti presjeduta diversament, kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhiedamismugha.

Semghet xhieda viva voce.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawza, l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-Bank konvenut naqas meta ppermetta lis-socjeta’ debitrici tieghu tiddisponi minn hwejjigha minghajr ma tnaqqas mid-dejn li ghalih kienu qed jaghmlu tajjeb l-atturi, li issa qed jitolbu rifuzjoni tal-flus li spiccaw hallsu huma. Il-Bank isostni li l-atturi m’ghandhomx ragun. Isostni li kellu d-dritt izomm dak li kien mirghun sakemm jithallas id-dejn kollu. Il-Bank jikkontendi li huwa agixxa skont kif miftiehem.

Ic-cirkostanzi li wasslu ghall-ftehim li minnu rrizultat din il-vertenza mhumiex wisq kontestati. Is-socjeta’ Lija Developments Limited giet kostitwita minn tliet socjetajiet ohra, wahda minnhom tal-atturi, l-ohra ta’ George Xuereb u ohra ta’ John Refalo, bil-ghan li tigi zviluppata proprjeta’ ta’

dan tal-ahhar. Sabiex jidhol fis-sehem maghhom George Xuereb kellu bzonn jissellef Lm100,000. Il-Bank accetta li jsellef dan l-ammont lil George Xuereb meta dahlu biex jaghmlu tajjeb ghalih l-atturi billi rahanu investimenti taghhom personalment.

Fid-19 ta' Dicembru 1994, il-Bank hareg sanction letter li permezz taghha, is-self ta' Lm103,000 kellu jithallas b'rati mensili ta' Lm2,089. Wara ngibdet l-attenzjoni tal-Bank li l-ftehim ma kienx hekk (ara ittra ta' Renald Micallef, accountant, a fol. 53):

"*I refer to your sanction letters dated 19 December 1994 in particular to the repayment condition clause and I would like you to reconsider this condition.*

This loan has been requested to finance part purchase of a land which is to be developed by Lija Developments Limited in which Messers, G. Xuereb, G. Abdilla and E. Abdilla have a shareholding interest. Consequently I must ask you to reconsider the repayment clause. The loan should be repaid out of proceeds from the sale of property of Lija Developments Limited. Thus the loan will be repaid within 3 years with interest being paid when it falls due."

Il-Bank emenda l-istess sanction letter li issa stabbiliet li l-pagament kellu jsir "*In one lump sum within three years*" (ara ittra datata 27 ta' Dicembru 1994 a fol. 54). Fit-18 ta' Novembru 1998, il-Bank biddel is-sanction letter li stabbiliet pagament "*in one lump sum by not later than 30th September 1999).*"

Gaetano Abdilla jixhed hekk dwar il-ftehim:

"Meta tkellimna ma' Dennis Muscat dwar is-self ta' George Xuereb, konna tkellimna illi d-dejn tieghu kien sejjer jigi garantit bi pledge ta' investiment u deposit accounts tieghi u marti u ta' hija Leli u martu Mansueta. Dan il-ghaliex il-Bank ma kienx sejjer jaghti self lil George Xuereb jekk ma jkunx hemm cash security. Jiena, li kont nitkellem ghal hija Emanuel ukoll, ma kontx lest li naghti cash security jekk ma kellix assikurazzjoni li mal-bejgh tal-proprjeta' da parti tas-socjeta' Lija mid-dhul ta' kull bejgh ma kienx jithallas ukoll mhux biss parti mid-dejn ta' Lija izda wkoll parti mid-dejn ta' George Xuereb li konna sejrin naghmlu tajjeb ghalih jiena u hija Emanuel bil-cash security. Dan kellu jkun prorata skont il-valur ta' kull bejgh. Il-parti ta' hlas lura tad-dejn ta' Xuereb kellha tkun mehuda minn dak li kien sejjer imiss lis-socjeta' tieghu bhala shareholder ta' Lija Developments Limited. Dan ghalija kien importanti il-ghaliex George Xuereb ma kellux biex jaghmel tajjeb mod iehor."

Dennis Muscat li dak iz-zmien kien jokkupa l-kariga ta' Assistant General Manager xehed hekk:

"Minghalija George Xuereb ma kellux flus bizzejjed biex johrog ghall-kapital taghha tal-kumpanija u ha loan minghand il-BOV biex hu jingektjahom fil-kumpanija u jkollu s-share holding f'dik il-kumpanija. Ghal dan il-loan kien ghamel tajjeb ghalihom is-Sur Abdilla billi kien ippledgja xi kontijiet li kellu mal-Bank. Anke l-kumpanija Lija Developments Limited kienet fil-fatt hadet loan mingahnd il-Bank, pero', id-dettalji u l-ammonti ma niftakarhomx. Kont jiena li kont irrangajt ghal-loan li hadu

kemm George Xuereb kif ukoll il-kumpanija Lija Developments Limited.

Nahseb li b'xi mod, dawn iz-zewg loans kienu llinkjati ghax jekk niftakar sew ir-repayment tal-loan li ha George Xuereb kellu jaghmu minn sehmu tal-qligh li kellha taghmel Lija Developments Limited ghax kien hemm minn fejn din taghmel qligh. Niftakar ukoll li suppost George Xuereb kellu jaghmel payments kull xahar, pero' niftakar li l-awditur li jekk niftakar sew kien l-istess, kemm ta' George Xuereb kif ukoll tas-Sur Abdilla kien avvicinana u kien qalilna li peress illi George Xuereb kellu jaghmel ir-repayments mill-qligh li taghmel is-socjeta' Lija Developments biex ma noqoghdux ninsistu li jsiru repayments kull xahar imma li kull xahar ihallas biss l-imghaxijiet. Anzi li jhallas l-imghaxijiet when due jigifieri li jkun f'Marzu, Settembru u dan sakemm l-art tigi zviluppata u hu jkun f'pozizzjoni li jaghmel repayments."

Meta bdiet tinbiegh il-proprjeta', il-ftehim beda jigi attwat. Kull darba li tinbiegh proprjeta' ta' Lija Developments Limited, sehem George Xuereb kien jigi akkreditat lill-kont tas-self personali tieghu (ara ittra tat-18 ta' Settembru 2000 u ittra following). Madanakollu, wasal zmien metal-Bank waqaf milli jaddotta din il-procedura u George Xuereb waqa' lura b'xi Lm18,000 li baqghu ma thallsux minkejja li l-Bank kien ta "Waiver" fuq il-bejgh tal-proprjeta' kollha ta' Lija Developments.

Raymond Pace, li kien manager tal-Bank fil-perjodu in kwistjoni jikkonferma hekk fl-affidavit tieghu:

"...Saret rikonciljazzjoni min-naha tal-fergha u nstab li tliet ammonti gew iddepozitati ***bi zball*** *(enfasi mizjuda) fil-kont ta' Lija Developments, jigifieri Lm6,895.81, Lm2,695.31 u Lm6,258 u ghaldaqstant, dawn l-ammonti gew ikkreditati fil-kont ta' George Xuereb fis-26 ta' Gunju 2000 u fit-12 ta' Lulju u fis-6 ta' Lulju 2000. Il-kont ta' George Xuereb gie wkoll ikkreditat bis-somma ta' Lm544 biex jaghmel tajjeb ghall-aggustamenti fl-interessi minhabba dan in-nuqqas."*

B'dan, ghalhekk, tirrizulta konferma li l-ftehim dejjem kien li d-dejn kellu jithallas mir-rikavat ta' bejgh ta' proprjeta' ta' Lija Development Limited.

Stabbilit li dan tassew kien il-ftehim li jorbot il-partijiet, il-Bank kellu ghalhekk kull obbligu li jonorah, u, essendo ftehim bilaterali, huwa soggett ghall-patt kommissorju tacitu.

Il-Qorti tqis ukoll illi l-Art. 1959 tal;-Kodici Civili jipprovdi illi:

"***1959.*** *Il-garanti, ukoll jekk obbligat in solidum, huwa mehlus jekk is-surroga fil-jeddijiet, ipoteki u privileggi tal-kreditur ma tkunx tista' ssir favur tieghu bi htija tal-kreditur."*

Issa, galadarba, din il-Qorti tqis pruvat illi kien b'nuqqas tal-Bank konvenut li kkonceda waiver fuq proprjeta' tas-socjeta' Lija Developments, tiskatta l-effett tal-fuq citat artikolu u ghalhekk l-atturi ghandhom jitqiesu mehlusa. Bl-agir tal-Bank, id-drittijiet tal-atturi gew pregudikati ghaliex bil-waiver li kkonceda, ma gie riservat ebda ammont biex jaghmel tajjeb

ghad-dejn u ghalhekk l-istess atturi m'ghandhom issa xejn x'jaghmel tajjeb ghal dak dovut lilhom.

Fic-cirkostanzi, ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet ta' Bank of Valletta p.l.c., tilqa' l-ewwel talba; tilqa' t-tieni t-talba; tilqa' t-tielet talba; tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lil Bank of Valletta p.l.c. thallas lill-atturi s-somma ta' tnejn u erbghin elf, erba' mija u hamsa u tmenin ewro u sebgha u sittin centezmu (€42,485.67), bl-imghaxijiet kif mitluba fic-citazzjoni.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Bank of Valletta p.l.c.

< Sentenza Finali >

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