MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMĦALLEF
## LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' Ottubru, 2016

Rikors Maħluf Numru: 1073/2014 LM

**Bank of Valletta p.l.c. (C 2833)**

**vs.**

**Nadia Abdullah (K.I. numru 580679(M))**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Maħluf tas-soċjetà attriċi **Bank of Valletta p.l.c.** (minn issa 'l quddiem "il-bank attur") ippreżentat fis-26 ta' Novembru, 2014 li jaqra hekk:

1. *Illi bit-termini u kundizzjonijiet imsemmija f'tliet kuntratti, fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat, datati 3.12.2007 (Dok. A, B, u C), is-soċjetà attriċi kkonċediet faċilitajiet bankarji lil Nadia Abdullah.*

2. *Illi s-soċjetà attriċi tinsab kreditriċi ta' Nadia Abdullah fis-somma ta' €114,500.90, bilanċ għad-debitu fil-"Loan u Overdraft Accounts" ta' Nadia Abdullah mal-Bank of Valletta p.l.c. (Dok. "D1 sa D4, E1 sa E4, F1 sa F4, G1 sa G4 u H1 sa H2"), flimkien mal-imgħax ulterjuri mit-8 ta' Ottubru, 2014 sad-data tal-effettiv pagament;*

3. *Illi seħħew waħda jew aktar mill-ġrajjiet imsemmija fil-kuntratti fuq imsemmija (esebiti bħala Dok. "A, B u C"), partikolarment imma mhux esklussivament, billi Nadia Abdullah*

   *(a) naqset milli tħallas l-pagamenti dovuti lis-soċjetà mittenti kif stipulat fl-imsemmija kuntratti;*

   *(b) kienet inadempjenti f'obbligi oħra minnha assunti fl-istess kuntratt sopraindikat, u/jew,*

   *(ċ) hemm bidliet materjali fiċ-ċirkostanzi tal-istess Nadia Abdullah li jipperikolaw jew jaffettwaw ħażin il-possibbiltà tal-ħlas lura tal-imsemmi debitu dovut lis-soċjetà attriċi.*

4. *Illi l-attur nomine jaf bil-fatti fuq imsemmija personalment.*

5. *Illi l-konvenuta Nadia Abdullah ġiet interpellata permezz ta' ittra uffiċjali datata 12 ta' Marzu, 2014, li kopja tagħha hija esebita u mmarkata Dok 'I', sabiex jitħallas id-dejn fuq imsemmi, iżda dan baqa' inadampjenti u għal din ir-raġuni kellha ssir din il-kawża.*

*Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u li jingħataw il-provvedimenti opportuni, tgħid il-konvenuta għaliex m'għandhiex din il-*

*Qorti tilqa' t-talbiet tas-soċjetà attriċi li qiegħda hawn titlob li din il-Qorti jogħġobha:*

*1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi seħħew waħda jew aktar mill-ġrajjiet imsemmija fil-kuntratti fuq imsemmija, partikolarment imma mhux esklussivament, billi Nadia Abdullah (a) naqset milli tħallas l-pagamenti dovuti lis-soċjetà mittenti kif stipulat fl-imsemmi kuntratt, (b) kienet inadempjenti f'obbligi oħra minnha assunti fl-istess kuntratt sopraindikat, u/jew, (ċ) hemm bidliet materjali fiċ-ċirkostanzi tal-istess Nadia Abdullah li jipperikolaw jew jaffettwaw ħażin il-possibbiltà tal-ħlas lura tal-imsemmi debitu dovut lis-soċjetà attriċi, u*

*2. Tikkundanna lil Nadia Abdullah tħallas lis-soċjetà attriċi s-somma ta' €114,500.90, bilanċ għad-debitu fil-"Loan u Overdraft Accounts" ta' Nadia Abdullah mal-Bank of Valletta p.l.c. (Dok. "D1 sa D4", Dok. "E1 sa E4", Dok. "F1 sa F4", Dok. "G1 sa G4" u Dok. "H1 sa H2") flimkien mal-imgħax ulterjuri mit-8 ta' Ottubru, 2014 sad-data tal-effettiv pagament.*

*Bl-ispejjeż komprizi dawk tal-ittra uffiċjali datata 12 ta' Marzu, 2014.*

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuta **Nadia Abdullah** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta") li eċċepiet:

1. *It-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt.*

2. *L-ammont mitlub mhux dovut kollu.*

3. *Bla preġudizzju l-esponenti ġiet imġiegħla tħallas ammont ta' imgħax superjuri għal dak li suppost kellha tħallas skont il-bżonn tagħha u l-loan li talbet.*

4. *Fil-frattemp l-esponenti kienet f'diskussjonijiet mal-Bank dwar dan kollu.*

5. *Qed tirriserva d-dritt ta' eċċezzjonijiet ulterjuri u tirriżerva d-dritt li tressaq azzjoni kontra l-istess Bank rikorrent.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Semgħet lill-avukati tal-partijiet jittrattaw il-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Mejju, 2016 fejn il-kawża tħalliet għas-seduta tal-lum għas-sentenza.

Rat in-nota tal-konvenuta ppreżentata fis-16 ta' Diċembru, 2014[1] fejn qalet li skontha l-ammont dovut minnha lill-bank attur jammonta għal €4,867.40 b'riferenza għal account no. 40016729979 – *overdraft*.

[1] A fol. 69 u 70 tal-proċess.

## **Provi**

**Roderick Abela**, *branch manager* ta' Ħaż-Żabbar tal-bank attur xehed[2] illi:

> *"Tajjeb ngħid li fi żmien 2007, 2008 jien kont il-Manager tal-branch ta' Ħaż-Żabbar jiġifieri dawn il-faċilitajiet oriġinajthom jiena stess personali. Dan li kien ġara li għall-ħabta ta' Mejju, 2007, kienet avviċinatna is-sinjura Adullah u kienet staqsiet biex tieħu finanzjament u tixtri dar li kienet qed takkorda ġewwa l-Birgu. … Waqt id-diskursata ridna nistabbilixxu ċertu fatti fosthom illi jekk kellix depożitu ta' 10%, li kienu jammontaw għal LM3,500 u dakinhar Ms. Falzon* (kunjom il-konvenuta bħala xebba) *kienet qaltina "il-ħanina għal ftit għax ftit ilu kelli 10%, li kienu jammontaw għal LM3,500" u meta staqsejnieha x'kien sar minnhom il-flus qaltina li kienet kif għadha kif għamlet refurbishment estensiv ġewwa l-beauty salon tagħha. Allura hemmhekk faqset l-idea li nistgħu nagħmlu rifinanzjament ta' dik in-nefqa li saret fil-business biex nikkreaw it-10% biex tkun tista' tavviċina u nibdew il-proċess tal-home loan".*

**Roderick Abela** xehed ukoll[3]:

> *"Jiena f'dan il-każ meta lis-Sinjorina Falzon dak iż-żmien għidnielha trid toħroġ 10% qaltilna 'isma' jien sa ftit ilu kelli biex noħroġ it-10% imma infaqthom fil-ħanut'. Allura hemm hekk daħalli l-ħsieb li nirrifinanzjaw dik in-nefqa li daħlet fil-ħanut biex nerġgħu nreġġu lura lil Ms Falzon bil-flus fil-but biex hi tkun tista' tagħmel il-kontribuzzjoni u aħna mhux ivvintajnieha. Meta rajna provi biżżejjed u ġabitilna hi stess illi nefqet vera l-flus fil-ħanut …, aħna imbagħad konna għidna 'iva mela ġustifikati if we release back tlett elef u ħames mitt lira lis-sinjorina Falzon biex hi tkun tista' tagħmel il-konvenju' ".*

**Roderick Abela** xehed ukoll[4]:

---

[2] A fol. 102 *et seq.* tal-proċess.
[3] A fol. 107 tal-proċess.
[4] A fol. 71B *et seq.* tal-proċess

*"Saru l-kuntratti, saru d-drawdowns u l-faċilitajiet bdew jaħdmu u tant bdew jaħdmu tajjeb illi f'Lulju tal-2009 sar review fuq il-kont u l-faċilitajiet komplew jiġġeddu … Sussegwentement il-pagamenti baqgħu jsiru b'mod normali sal-aħħar tal-2010 u f'daqqa waħda ma sarux aktar pagamenti la fil-loans li kien hemm u lanqas beda jitħaddem l-overdraft account. Dan li ġara f'daqqa waħda. Jekk tara r-rendikonti li kienu ħarġu, il-pagamenti kienu qed isiru regolari kull xahar u f'daqqa waħda sa Diċembru 2010 ma sarux aktar pagamenti".*

Il-konvenuta **Nadia Abdullah** xehdet[5]:

*Avukat Dominic Cassar: Il-bank inti qallek li tista' tieħu sa LM25,000 u tak sa LM38,000. Inti aċċettajt it-LM38,000?*

*Xhud: Iva hux.*

*Avukat Dominic Cassar: Għalfejn aċċettajt it-LM38,000 jekk il-bank qallek sa LM25,000 jaħseb li tajjeb?*

*Xhud: Dak il-ħin żball, vera żball. Qalli int tiflaħ għal LM25,000 …*

*Avukat Dominic Cassar: Lill-bank inti għidtlu li trid tixtri proprjetà, mhux hu ġie qallek ixtri l-proprjetà.*

*Xhud: Jien ma mortx bil-pistola ma' għonqu ngħidlu tini dawk il-flus. Jien mort għal parir.*

*Avukat Dominic Cassar: Imma ma bediex jimbuttak biex tixtri l-proprjetà bilfors il-bank.*

*Xhud: Le.*

*Avukat Dominic Cassar: Jiġifieri l-bank xi tlabtu inti qallek orrajt. Issa inti qed tgħidilna 'naħseb tlabtu aktar milli niflaħ u tahomli'. Dak li qed tgħidilna?*

[5] A fol 99 sa 100 tal-proċess.

*Xhud: Iva.*

**<u>Kunsiderazzjonijiet ta' dritt</u>**

Kif ingħad fis-sentenza **Godfrey Aquilina noe vs. Vincent Borg et** (AJM 10.03.1997 – Vol LXXXI.III.44):

> "Kuntratti u konsegwentement l-obbligazzjonijiet naxxenti minnhom, jistgħu jiġu rexissi jekk jonqos xi wieħed jew iżjed mill-elementi essenzjali meħtieġa għall-validità ta' kuntratt u ċioè kapaċità, kunsens, oġġett u kawża leċita. Il-kunsens tal-obbligat huwa element essenzjali għall-eżistenza tal-obbligazzjoni. Meta kuntratt ikun wieħed oneruż bħal fil-każ in eżami, stante li kull parti qed tintrabat li tagħmel xi ħaġa, dan il-kunsens irid ikun preżenti fiż-żewġ partijiet. Il-kunsens tal-partijiet jista' jkun ivvizzjat kemm-il darba dan jingħata bi żball jew jiġi meħud bi vjolenza jew b'għemil doluż".

Illi skont l-Artikolu 974 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

> "Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa".

Skont il-liġi, il-vjolenza hija kawża ta' nullità tal-kunsens għaliex tostakola l-libertà tal-kunsens. Biex il-vjolenza morali tikkostitwixxi vizzju tal-kunsens li jwassal għan-nullità tal-kuntratt, hemm bżonn li dik il-vjolenza fiżika jew morali tkun il-kawża determinati tal-kuntratt, u li l-kunsens ikun il-frott tal-

vjolenza eżerċitata biex jiġi ottenut dak il-kunsens, u mhux biex jiġi ottenut skop divers.[6]

Illi l-konvenuta teċċepixxi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha illi hija "ġiet imġiegħla tħallas ammont ta' imgħax superjuri għal dak li suppost kellha tħallas skont il-bżonn tagħha u l-loan li talbet", u b'hekk timplika illi l-kunsens tagħha għall-kundizzjonijiet u t-termini kuntrattwali ta' self li kienet ikkonkludiet mal-bank attur, kien ġie meħud permezz ta' xi vjolenza morali min-naħa tal-istess bank attur.

**Kunsiderazzjonijiet ta' fatt**

Illi jirriżulta li l-konvenuta riedet tissellef somma ta' LM38,000 bħala *home loan* għad-dar tagħha. Skont il-kriterji bankarji stabbiliti, il-bank attur seta' jagħtiha self ta' LM25,000, filwaqt li parti rimanenti (10%) tal-prezz tal-immobbli kellha toħroġha il-konvenuta minn flusha. Billi l-konvenuta ma kellhiex fondi disponibbli, il-bank attur ħarġilha d-differenza taħt il-forma ta' *business loan*. Dan sar bil-kunsens tal-konvenuta u b'kuntratti pubbliċi, sempliċiment u unikament biex tiġi akkomodata hi.

---

[6] **Edgar G. Soler noe. vs. Sir David Campbell noe**. – P.A., 29.10.1949.

Illi bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad li allura l-konvenuta ġiet "imġiegħla" tiffirma għal self b'rata ta' imgħax ta' *business loan* meta fil-fatt is-self kien għad-dar tagħha u allura kien ħaqqu imgħax aktar baxx.

Illi l-konvenuta kienet taf sewwa għalxiex kienet qed tiffirma meta ffirmat it-tlett kuntratti, fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat, datati 3 ta' Diċembru, 2007. Għal għadd ta' snin wara li ffirmat dawn il-kuntratti, il-konvenuta ħallset regolarment il-pagamenti lill-bank attur. Kien biss meta għal xi raġuni n-negozju tagħha ma baqax irendi li l-konvenuta waqfet ħesrem mill-pagamenti u bdiet tallega li kienet imġiegħla tidħol għal dan id-dejn b'rata ta' imgħax kummerċjali.

Illi fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda leżjoni tal-libertà negozjali tal-konvenuta permezz ta' vjolenza morali. Il-fatt li għażlet li taċċetta l-offerta tal-bank attur għal self b'imgħax ogħla minn dak tal-*home loans* għalkemm fir-realtà s-self kien għad-dar tagħha f'ċirkostanza fejn ma setax isir mod ieħor mill-bank attur biex tingħata s-self b'imgħax orħos, ma jfissirx li n-negozju sar kontra l-volontà tal-konvenuta. Hija dejjem kellha l-għażla li s-self ma tiħdux.

Kif intqal minn din il-Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Busuttil għal Tessons Ltd vs. Anthony Zahra** – 25.03.2004 (per Imħallef Tonio Mallia):

"Illi skont il-ġurisprudenza lokali, "biex il-vjolenza morali tammonta għall-vizzju tal-kunsens hemm bżonn li tkun determinanti, inġusta u gravi u tali li tagħmel impressjoni fuq persuna raġonevoli u li tiġġenera l-biża' li tesponi inġustament lill-persuna tagħha jew il-ġid tagħha għal danni gravi. Il-kwistjoni jekk hemmx vjolenza hija indaġini li hija mħollija interament fil-prudenza tal-Qorti" – **Aquilina vs. Ganado**, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta' Gunju, 1995. Din il-Qorti fil-kawża **Grech vs. Farrugia**, deċiża fit-3 ta' Mejju, 1993, osservat li l-vjolenza bħala vizzju tal-kunsens irid ikun determinanti u jimmanifesta minaċċi veri u serji lill-persuna tal-komparenti jew tal-familja tiegħu, u qatt ma ġiet estiża b'mod li tneħħi l-*bargaining power* li jista' jkollu kontraent fuq ieħor."

Din il-Qorti tinsab konvinta li jirriżulta mill-provi li l-mod li bih aġixxa l-bank attur fil-konfront tal-konvenuta, dan ma kienx animat b'xi mod biex jieħu xi vantaġġ minn fuqha u jżid il-profitti tiegħu minn imgħaxijiet ogħla, kif implikat il-konvenuta fil-kors tal-kawża. Il-bank attur kellu biss l-iskop li jsib soluzzjoni prattika biex jakkomoda lill-konvenuta billi joħroġ il-finanzjament kollu hu għax-xiri mill-konvenuta tad-dar tagħha.

<u>**Decide**</u>

**Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet tal-bank attur billi:**

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi illi seħħew waħda jew aktar mill-ġrajjiet imsemmija fil-kuntratti fuq imsemmija, partikolarment imma mhux esklussivament, billi l-konvenuta (a) naqset milli tħallas l-pagamenti dovuti lis-soċjetà attriċi kif stipulat fl-imsemmi kuntratt, (b) kienet**

**inadempjenti f'obbligi oħra minnha assunti fl-istess kuntratt sopraindikat, u/jew, (ċ) hemm bidliet materjali fiċ-ċirkostanzi tal-istess konvenuta li jipperikolaw jew jaffettwaw ħażin il-possibbiltà tal-ħlas lura tal-imsemmi debitu dovut lill-bank attur, u**

2. **Tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-bank attur is-somma ta' mija u erbatax-il elf u ħames mitt euro u disgħin ċenteżmu (€114,500.90), bilanċ għad-debitu fil-"Loan u Overdraft Accounts" tal-konvenuta mal-bank attur, flimkien mal-imgħax ulterjuri mit-8 ta' Ottubru, 2014 sad-data tal-effettiv pagament.**

**Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali datata 12 ta' Marzu, 2014 kontra l-konvenuta.**

Moqrija.