QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF : ONOR. DR. GINO CAMILLERI LL.D.

Seduta tat-28 ta' Gunju 2002

Citazzjoni numru 2871/97 GC

Network Publications Limited

vs

Carmelo Farrugia Melfar Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta' attrici ppremettiet:-

Illi b'konvenju ddatat disa ta' Ottubru 1997 (Dok B) s-socjeta' konvenuta obbligat ruhha li tbiegh il-fond hemm imsemmi lis-socjeta' attrici;

Illi kif jirrizulta mill-istess konvenju s-socjeta' konvenuta rciviet depozitu ta' erbat elef u hames mitt liri Maltin (Lm4500);

Illi skond skrittura privata datat 9 ta' Ottubru 1997 (Dok. C) gie miftiehem bejn il-partijiet li l-konvenju kien suggett ghal self mill-bank u s-socjeta' attrici kellha tletin gurnata biex tikkonferma mal-bankiera tieghu jekk kienx se jinghata loan jew le;

Illi gie miftiehem li jekk il-bank jirrifjuta li jaghti l-loan s-socjeta' konvenuta ghandha tirrifondi d-depozitu u dan jekk is-socjeta' konvenuta tigi informata b'ittra registrata "that the loan has been refused";

Illi s-socjeta' konvenuta giet debitament informata b'ittra registrata li "the loan has been refused" (Dok D);

Illi s-socjeta' konvenuta ghalkemm interpellata diversi drabi naqset li tirritorna d-depozitu ta' Lm4500;

Illi dan id-debitu huwa cert, likwidu u skadut u l-attur nomine qieghed jipprezenta ma' din ic-citazzjoni affidavit guramentat skond artiklu 167 (1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta (Dok. A);

Ghalhekk is-socjeta attrici talbet li s-socjeta' konvenuta tghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. tiddeciedi l-kawza skond it-talba bid-dispensa tat-trattazzjoni;

2. tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' erbat elef u hames mitt liri Maltin (Lm4500) liema ammont huwa dovut kif fuq spjegat;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru ipprezentat fil-11 ta' Dicembru 1997 u bl-interessi legali kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota ta' eccezjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn gie eccepit :-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fli-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti: l-attur naqas li jissodisfa l-obbligi kontrattwali tieghu fit-terminu stipulat li hu kien ghamel talba ghall-"loan" apposita u li din giet irrifjutata mill-bank;

2. Illi l-ittra tal-bank tal-Bank of Valletta Ltd, lis-socjeta' attrici, datata 2 ta' Novembru 1997, ma tghidx li l-bank kien irrifjuta li jaghti self lis-socjeta' attrici biex tinxtara l-propjeta' msemmija fl-iskrittura privata, imma li l-bank kien qed jirrifjuta "an increase in credit facilities";

3. Dawn huma zewg affarijiet differenti billi fl-ewwel lok hemm differenza bejn li titlob ghas-self ad hoc biex tinxtara propjeta' partikolari u li jkollok "credit facilities" mal-bank li minnhom infushom ma jkunux jippermettu li jizdiedu. Dan apparti illi l-"credit facilities" ma jfissrux esklussivament "loans" biss;

4. Inoltre, l-attur ghandu jgib prova ta' x'tip ta' domanda ghamel lill-bank;

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet ix-xhieda prodotti mill-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Dicembru 2000;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta attrici;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta konvenuta;

Ikkonsidrat:

Mill-provi prodotti jirrizulta li fid-9 ta' Ottubru 1997, permezz ta' zewg skritturi (Dokument B u Dokument C - fol.7 et seq.) il-partijiet ftehemu dwar il-bejgh ta' proprjeta fil-Gzira. Permezz ta' dawn l-iskritturi s-socjeta konvenuta ippromettiet u obbligat ruhha li titrasferixxi u tbiegh lis-socjeta attrici li da parti taghha accettat u obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-imsemmija proprjeta fil-Gzira u dana taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif kontenuti fl-istess skritturi;

Mill-istess skritturi jirrizulta li s-socjeta attrici bhala l-akkwerenti prospettiva hallset "kapparra" ta' erbat elef u hames mitt liri maltin (Lm4500) lis-socjeta konvenuta bhala s-socjeta venditrici prospettiva. Barra minn dan jirrizulta li l-partijiet ftehemu li dan il-bejgh jigi kondizzjonat ghall-fatt li s-socjeta attrici tottjeni self minn bank. Hu rilevanti li jigi rilevat li l-imsemmija zewg skritturi gew redatti bil-lingwa ingliza u f'dan ir-rigward il-partijiet uzaw is-segwenti precizi kliem u cioe - "The sale…..is being made subject to a Bank Loan." F'dan ir-rigward il-partijiet komplew jiftehemu li s-socjeta attrici kellha zmien tletin (30) gurnata sabiex tikkonferma mal-bank taghha jekk is-self kienx ser jinghata jew le. Fil-kaz li s-self jigi rifjutat, is-socjeta attrici kelha tinforma bil-miktub b'dan ir-rifjut lis-socjeta konvenuta permezz ta' ittra registrata, u f'dan il-kaz id-depositu mhallas mis-socjeta attrici mal-konvenju kellu jigi rifuz. F'kaz li l-imsemmi terminu jghaddi inultiment u l-vendituri, cioe' s-socjeta konvenuta, ma jircevux l-imsemmija informazzjoni permezz tal-ittra registrata, l-bejgh jissokta minnghajr din il-kondizzjoni u cioe' minghajr ma jkun kondizzjonat ghas-self bankarju;

Fic-citazzjoni s-socjeta attrici ppremettiet li hi debitament infurmat lis-socjeta konvenuta li l-imsemmi self ma giex ottjenut u li s-socjeta konvenuta kienet qed tirrifjuta li tirrifondi l-ammont imhallas bhala "kaparra" mal-konvenju. Ghalhekk is-socjeta attrici ntavolat dawn il-proceduri sabiex is-socjeta konvenuta tigi kundannata thallas lura l-imsemmija somma;

Da parti taghha s-socjeta konvenuta qed teccepixxi li s-socjeta attrici naqset li tipprova li ghamlet talba sabiex tinghata self mill-bank appositament sabiex tkun tista takkwista il-proprjeta in kwestjoni u naqset li turi li tali talba giet irrifjutata mill-bank. F'dan ir-rigward is-socjeta konvenuta argumentat li l-ittra tal-bank li giet murija lilha ma tghidx li l-bank kien irrifjuta li jaghti self lis-socjeta' attrici biex tinxtara l-propjeta' in kwestjoni, imma li l-bank kien qed jirrifjuta "an increase in credit facilities". Skond is-socjeta konvenuta hemm differenza bejn li titlob ghall self "ad hoc" biex tinxtara propjeta' partikolari u li jkollok "credit facilities" mal-bank li minnhom infushom ma jkunux jippermettu li jizdiedu. Fl-opinijoni tas-socjeta konvenuta "credit facilities" ma jfissrux biss "loans";

Jirrizulta li s-socjeta attrici, entro l-imsemmi terminu tat-tletin (30) jum, infurmat, permezz ta' ittra registrata, lis-socjeta konvenuta, li l-bank irrifjuta li jghati s-self necessarju sabiex ikun jista jsir l-akkwist tal-proprjeta in kwestjoni. Ma hemmx kontestazzjoni da parti tas-socjeta konvenuta li din l-informazzjoni wasslet ghandha fit-terminu miftiehem u skond il-modalitajiet miftiehma;

Is-socjeta konvenuta qed tikkontesta l-fatt li, skond hi, s-socjeta attrici ma talbitx self appositament biex tigi akkwistata l-proprjeta in kwestjoni. Appuntu fid-dikjarazzjoni annessa mal-eccezzjonijiet taghha s-socjeta konvenuta ssottomettiet illi s-socjeta' attrici naqset li tittanta takkwista self mill-Bank fiz-zmien miftiehem bejn il-partijiet. In effett, skond is-socjeta konvenuta, s-socjeta' attrici talbet biss ghall-"increase in credit facilities" u mhux ghall self specifikament biex tigi akkwistata l-proprjeta in kwestjoni;

Jidher ghalhekk illi l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta huma inpernjati l-ewwel fuq il-kliem li ntuza fil-ftehim u cioe' fejn intqal li l-bejgh kien qed jigi kondizzjonat ghal "bank loan" u fuq ir-risposta tal-bank lis-socjeta attrici fis-sens li l-bank kien qed jirrifjuta "an increase in credit facilities";

Jirrizulta li fil-fatt is-socjeta attrici talbet lill-bank sabiex jigi akkordat lilha self ghall-ammont tal-prezz kollu miftiehem sabiex tkun tista tigi akkwistata l-proprjeta in kwestjoni. In effett dan hu konfermat minn dak li xehed John Formosa, direttur ta-socjeta attrici, u minn dak li qalu ufficjali tal-bank li kienu involuti f'dawn il-fatti. Dan jirrizulta ukoll minn-"proposal form" li giet sottomessa ghall-konsiderazzjoni tal-Head Office tal-bank koncernat, fejn hemm indikat li ghar-rigward tal-prezz tal-akkwist tal-fondi in kwestjoni kien qed jintalab self. (Vide fol.66). Jirrizulta inoltre li din il-proposta, cioe' t-talba tas-socjeta attrici sabiex jinghata dan is-self, giet michuda mill-bank;

Jirrizulta ukoll li fl-imsemmija "proposal form" ma kienx hemm biss it-talba ghall-imsemmi self, izda kien hemm ukoll talba sabiex is-socjeta atrici tinghata facilita' bankaraja ulterjuri fil-forma ta' "overdraft" ghas-somma ta' hmistax il-elf liri maltin (Lm15000). Mhux car jekk din il-facilita' ulterjuri kienitx intiza sabiex jithallas "encroachment" ghar-rigward ta' kont iehor jew kienitx intiza sabiex ikunu jistghu jigu kompletati strutturalment il-fondi in kwestjoni li kienu ser jigu akkwistati mis-socjeta attrici. F'dan ir-rigward is-socjeta konvenuta fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha ghamlet sottomissjoni ulterjuri u cioe' li il-finazjament mitlub gie rifjutat mill-bank peress li s-socjeta attrici ma llimitatx ruhu biss li titlob is-self rigwardanti x-xiri tal-proprjeta, izda talbet ukoll facilitajiet ulterjuri. Jigi rilevat li s-socjeta konvenuta naqset li tinkludi din is-sottomissjoni fl-eccezzjonijiet taghha. Apparti dan, pero', ma jidhrix li t-talba ghall-overdraft ulterjuri kienet b'xi mod determinanti sabiex ikun hemm ir-rifjut da parti tal-bank. Jirrizulta li meta il-bank wasal ghall-imsemmija konkluzjoni ta' rifjut huwa kkonsidra fatturi, anke dawk teknici, li generalment jigu konsidrati f'talbiet bhal dawn;

Meta jkun hemm talba sabiex xi hadd jottjeni xi tip ta' finanzjament minn bank, ma hemmx dubju li l-bank koncernat, sabiex jasal ghad-decizjoni tieghu, jkkonsidra dawk il-fatturi kollha li huma rilevanti, b'mod partikolari c-cirkostanzi finanzjarji ta' minn ikun qed japplika inkluz jekk dan ikunx gia qed jibbenifika minn xi finanzjament jew faciltajiet ohra;

Minn ikun accetta li konvenju ikun suggettat ghal xi self bankarju jew ghal ottenimanet ta' xi facilta bankarja, jkun qed jaccetta riskju li ghal kwalunkwe raguni, salv il-malafede, l-bank jista jirrifjuta li jakkorda il-finanzjament mitlub;

F'dan il-kaz ma hemmx dubju li l-finanzjament mitlub mis-socjeta attrici, b'mod partikolari s-self mitlub sabiex ikun jista jsir l-akkwist in kwestjoni, gie rifjutat. Jirrizulta ukoll li l-bank intalab sabiex jerga jikkonsidra dan ir-rifjut tieghu, pero' r-risposta ma tbiddlitx. Il-fatt li eventwalment is-socjeta atrici ottjeniet facilitajiet bankarji ghan-negozju taghha hu irrilevanti ghar-rigward tar-relazzjonijiet ta' bejn il-partijiet naxxenti miz-zewg skritturi in kwestjoni;

Fid-dawl ta' dan kollu ma jirrizultax li s-socjeta attrici ma ghaditx ghall-obbligi taghha kif naxxenti miz-zewg skritturi in kwestjoni. Ghalhekk ma tirrizulta ebda raguni valida ghala s-socjeta konvenuta m'ghandiex tirrifondi d-depositu imhallas mis-socjeta attrici u dana skond it-termini tal-istess zewg skritturi. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigi akkolti;

Ghal dawn il-motivi :

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lura lis-socjeta' attrici s-somma ta' erbat elef u hames mitt liri maltin (Lm4500) imhallsa mal-konvenju tad-9 ta' Ottubru 1997 u dana bl-imghaxxijiet legali mill-10 ta' Novembru 1997;

Spejjez kollha kontra s-socjeta konvenuta.