# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

## S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
## ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
## ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

**Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 31 ta' Mejju 2019**

**Numru 1**

**Ċitazzjoni numru 682/02 AF**

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

**v.**

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

**Il-Qorti:**

Rat l-att tac-ċitazzjoni li l-atturi ressqu fl-14 ta' Ġunju, 2002, u li jaqra hekk:

> "Premess illi l-atturi permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Marzu, 1998 (kopja ta' liema hija eżibita bħala Dok A) kienu rahanu lis-soċjeta` konvenuta fixed deposit account numru 13409979088 fis-somma ta' Lm 45,000 sabiex jagħmel tajjeb għad-dejn ta' George Xuereb lejn is-soċjeta` konvenuta;
>
> "U peress illi l-ftehim bejn il-kontendenti kien illi is-soċjeta` konvenuta tassikura illi d-debitu ta' George Xuereb jiġi ridott progressivament bi ħlasijiet akkont kull meta is-soċjeta` Lija Development Limited kienet

tiddisponi minn proprjeta` tagħha li fiha l-imsemmi George Xuereb kien direttur u li fiha kellu interess indirett bħala azzjonista permezz ta' soċjeta` Concrete Structures Limited u fuq liema proprjeta` s-soċjeta` konvenuta kellha ipoteki li jagħmlu tajjeb għad-dejn ta' Lija Developments Limited lejn is-soċjeta` konvenuta;

"Illi dan kien possibbli peress illi l-istess George Xuereb kien, f'kull bejgħ, intitolat bi ftehim mal-azzjonisti l-oħra f'Lija Developments Limited (u bi ftehim mal-istess soċjeta` konvenuta) li jitħallas sehemu mill-rikavat tal-bejgħ;

"Illi s-soċjeta` konvenuta effettivament mingħajr il-kunsens tal-atturi ippermettiet illi Lija Developments Ltd tiddisponi milli beni tagħha mingħajr ma assigurat illi d-debitu ta' George Xuereb jiġi ridott progressivament;

"Illi fil-fatt is-soċjeta` Lija Development Limited kważi ddisponiet mill-beni kollha tagħha mingħajr ma s-soċjeta` konvenuta assigurat illi ma' kull bejgħ jitħallas parti mid-debitu ta' George Xuereb sabiex dan id-dejn li kien ukoll kopert mir-rahan fuq imsemmi jitħallas progressivament;

"Illi bħala riżultat ta' dan George Xuereb baqa' ma ħallasx id-dejn kollu dovut lis-soċjeta` konvenuta minkejja li Lija Developments Limited iddisponiet kważi mill-beni kollha tagħha u sussegwentement (kif jidher mill-ittra datata 27 ta' April, 2002 mibgħuta mis-soċjeta` konvenuta lill-attur Gaetano Abdilla (Dok B) u mill-anness avviż (Dok C)) is-soċjeta` konvenuta rrikorriet għar-rahan fuq imsemmi u llikwidat parti mill-kont mirhan lilha billi żbankat mill-kont fuq imsemmi s-somma ta' Lm18,239.10 biex b'hekk tħallset id-dejn dovut lilha minn George Xuereb;

"U peress illi s-soċjeta` konvenuta għamlet dan eżattament jum wara li l-atturi kienu interpellawha b'ittra datata 26 ta' April, 2002 biex tirrilaxxja d-depositi kollha mirhana lilha;

"U peress illi s-soċjeta` konvenuta naqset milli tonora l-obbligi tagħha lejn l-atturi u b'hekk ippreġudikatahom b'mod irrimedjabbli stante li l-atturi ma għandhom ebda ċans li jitħallsu;

"U peress illi permezz ta' ittra uffiċjali datata 7 ta' Mejju, 2002 l-atturi interpellaw ukoll lis-soċjeta` konvenuta biex tirrifondilhom is-somma ta' Lm18,239.10;

"U peress illi s-soċjeta` konvenuta rrifjutat li tagħmel dan;

"Għid għaliex dina l-Qorti ma għandhiex għar-raġunijiet premessi:-

"1. tiddikjara illi s-soċjeta` konvenuta naqset fl-obbligi tagħha lejn l-atturi meta ppermettiet lis-soċjeta` Lija Developments Limited tiddisponi

mill-proprjeta` tagħha mingħajr ma assigurat li kontemporanjament George Xuereb inaqqas id-dejn tiegħu kopert bir-rahan fuq imsemmi;

"2. tiddikjara illi l-atturi ma kienux aktar marbuta bl-imsemmija skrittura ta' rahan datata 12 ta' Marzu, 1998;

"3. tiddikjara illi s-soċjeta` konvenuta ma kellha ebda dritt li tiżbanka s-somma ta' Lm18,239.10 mill-kont fuq imsemmi appartenenti lill-atturi;

"4. tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta tħallas lura lill-atturi s-somma fuq imsemmija ta' Lm18,239.10.

"Bl-imgħax dekorribbli mis-27 ta' April, 2002.

"B'riżerva għall-ħlas tad-danni.

"Is-soċjeta` konvenuta hija inġunta għas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-bank konvenut li in forza tagħha eċċepixxa illi:

"1. Illi, mhux minnu illi s-soċjeta` konvenuta naqset mill-obbligi tagħha lejn l-atturi u għalhekk it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

"2. Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, il-fatti kif dikjarati huma kontestati, pero` anki kieku *dato ma non concesso* kien hemm xi verita` fl-imsemmija fatti mhux mogħti r-rimedju legali msemmi fit-talbiet attriċi.

"3. Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, dak li qed jintalab imur kontra dak li tipprovdi l-liġi fil-Kodiċi Ċivili – Kap. 16 tal-Liġijiet, u għalhekk ukoll it-talbiet attriċi huma legalment irriti, inamissibbli u nsostenibbli, partikolarment u mhux esklussivament minħabba li s-soċjeta` eċċippjenti bħala kreditur pinjorattizju għandha l-*ius retensionis* fuq il-ħaġa mirgħuna sakemm jitħallas id-debitu kollu.

"4. Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, s-soċjeta` konvenuta aġġixxiet fit-terminu tal-liġi u tal-kuntratt li biħ ġie kostitwit ir-rahan li kopja tiegħu tinsab esebita flimkien maċ-Ċitazzjoni u markata Dok. "A" u għalhekk ukoll it-talbiet attriċi huma nfondati.

"5. Illi, mingħajr preġudizzju, l-atturi rrinunzjaw għall-pretensjonijiet tagħhom dedotti fiċ-Ċitazzjoni kemm fl-imsemmija skrittura Dok. "A" kif ukoll ppromettew il-ħlas."

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Marzu, 2014, u dan billi ddeċidiet il-kawża fis-sens li ġej:

> "il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet 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. tħallas lill-atturi s-somma ta' tnejn u erbgħin elf, erba' mija u ħamsa u tmenin ewro u sebgħa u sittin ċentezmu (€42,485.67), bl-imgħaxijiet kif mitluba fiċ-ċitazzjoni.
>
> "L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu minn Bank of Valletta p.l.c."

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-Bank konvenut naqas meta ppermetta lis-soċjeta' debitriċi tiegħu tiddisponi minn ħwejjiġha mingħajr ma tnaqqas mid-dejn li għalih kienu qed jagħmlu tajjeb l-atturi, li issa qed jitolbu rifużjoni tal-flus li spiċċaw ħallsu huma. Il-Bank isostni li l-atturi m'għandhomx raġun. Isostni li kellu d-dritt iżomm dak li kien mirgħun sakemm jitħallas id-dejn kollu. Il-Bank jikkontendi li huwa aġixxa skont kif miftiehem.
>
> "Iċ-ċirkostanzi li wasslu għall-ftehim li minnu rriżultat din il-vertenza mhumiex wisq kontestati. Is-soċjeta' Lija Developments Limited ġiet kostitwita minn tliet soċjetajiet oħra, waħda minnhom tal-atturi, l-oħra ta' George Xuereb u oħra ta' John Refalo, bil-għan li tiġi żviluppata proprjeta' ta' dan tal-aħħar. Sabiex jidħol fis-sehem magħhom George Xuereb kellu bżonn jissellef Lm100,000. Il-Bank aċċetta li jsellef dan l-ammont lil George Xuereb meta daħlu biex jagħmlu tajjeb għalih l-atturi billi rahanu investimenti tagħhom personalment.
>
> "Fid-19 ta' Diċembru 1994, il-Bank ħareġ sanction letter li permezz tagħha, is-self ta' Lm103,000 kellu jitħallas b'rati mensili ta' Lm2,089. Wara nġibdet 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' Diċembru 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 tiegħu kien sejjer jiġi garantit bi pledge ta' investiment u deposit accounts tiegħi u marti u ta' ħija Leli u martu Mansueta. Dan il-għaliex il-Bank ma kienx sejjer jagħti self lil George Xuereb jekk ma jkunx hemm cash security. Jiena, li kont nitkellem għal ħija Emanuel ukoll, ma kontx lest li nagħti cash security jekk ma kellix assikurazzjoni li mal-bejgħ tal-proprjeta' da parti tas-soċjeta' Lija mid-dħul ta' kull bejgħ ma kienx jitħallas ukoll mhux biss parti mid-dejn ta' Lija iżda wkoll parti mid-dejn ta' George Xuereb li konna sejrin nagħmlu tajjeb għaliħ jiena u ħija Emanuel bil-cash security. Dan kellu jkun prorata skont il-valur ta' kull bejgħ. Il-parti ta' ħlas lura tad-dejn ta' Xuereb kellha tkun meħuda minn dak li kien sejjer imiss lis-soċjeta' tiegħu bħala shareholder ta' Lija Developments Limited. Dan għalija kien importanti il-għaliex George Xuereb ma kellux biex jagħmel tajjeb mod ieħor.*""

"Dennis Muscat li dak iż-żmien kien jokkupa l-kariga ta' Assistant General Manager xehed hekk:

*""Mingħalija George Xuereb ma kellux flus biżżejjed biex joħroġ għall-kapital tagħha tal-kumpanija u ħa loan mingħand il-BOV biex hu jinġektjahom fil-kumpanija u jkollu s-share holding f'dik il-kumpanija. Għal dan il-loan kien għamel tajjeb għalihom is-Sur Abdilla billi kien ippledġja xi kontijiet li kellu mal-Bank. Anke l-kumpanija Lija Developments Limited kienet fil-fatt ħadet loan mingħand il-Bank, pero', id-dettalji u l-ammonti ma niftakarhomx. Kont jiena li kont irranġajt għal-loan li ħadu kemm George Xuereb kif ukoll il-kumpanija Lija Developments Limited.*

*""Naħseb li b'xi mod, dawn iż-żewġ loans kienu llinkjati għax jekk niftakar sew ir-repayment tal-loan li ħa George Xuereb kellu jagħmlu minn sehmu tal-qligħ li kellha tagħmel Lija Developments Limited għax kien hemm minn fejn din tagħmel qligħ. Niftakar ukoll li suppost George Xuereb kellu jagħmel 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 avviċinana u kien qalilna li peress illi George Xuereb kellu jagħmel ir-repayments mill-qligħ li tagħmel is-soċjeta' Lija Developments biex ma noqogħdux ninsistu li jsiru repayments kull xahar imma li kull xahar iħallas biss l-imgħaxijiet. Anzi li jħallas l-imgħaxijiet when due jiġifieri li jkun f'Marzu, Settembru u dan sakemm l-art tiġi żviluppata u hu jkun f'pożizzjoni li jagħmel repayments.*""

> "Meta bdiet tinbiegħ il-proprjeta', il-ftehim beda jiġi attwat. Kull darba li tinbiegħ proprjeta' ta' Lija Developments Limited, sehem George Xuereb kien jiġi akkreditat lill-kont tas-self personali tiegħu (ara ittra tat-18 ta' Settembru 2000 u ittra following). Madanakollu, wasal żmien metal-Bank waqaf milli jaddotta din il-proċedura u George Xuereb waqa' lura b'xi Lm18,000 li baqgħu ma tħallsux minkejja li l-Bank kien ta "Waiver" fuq il-bejgħ tal-proprjeta' kollha ta' Lija Developments.
>
> "Raymond Pace, li kien manager tal-Bank fil-perjodu in kwistjoni jikkonferma hekk fl-affidavit tiegħu:
>
> > ""*...Saret rikonċiljazzjoni min-naħa tal-fergħa u nstab li tliet ammonti ġew iddepożitati* ***bi żball*** *(enfasi miżjuda) fil-kont ta' Lija Developments, jiġifieri Lm6,895.81, Lm2,695.31 u Lm6,258 u għaldaqstant, dawn l-ammonti ġew ikkreditati fil-kont ta' George Xuereb fis-26 ta' Ġunju 2000 u fit-12 ta' Lulju u fis-6 ta' Lulju 2000. Il-kont ta' George Xuereb ġie wkoll ikkreditat bis-somma ta' Lm544 biex jagħmel tajjeb għall-aġġustamenti fl-interessi minħabba dan in-nuqqas.*""
>
> "B'dan, għalhekk, tirriżulta konferma li l-ftehim dejjem kien li d-dejn kellu jitħallas mir-rikavat ta' bejgħ ta' proprjeta' ta' Lija Development Limited.
>
> "Stabbilit li dan tassew kien il-ftehim li jorbot il-partijiet, il-Bank kellu għalhekk kull obbligu li jonoraħ, u, essendo ftehim bilaterali, huwa soġġett għall-patt kommissorju taċitu.
>
> "Il-Qorti tqis ukoll illi l-Art. 1959 tal;-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:
>
> > ""***1959.*** *Il-garanti, ukoll jekk obbligat in solidum, huwa meħlus jekk is-surroga fil-jeddijiet, ipoteki u privileġġi tal-kreditur ma tkunx tista' ssir favur tiegħu bi ħtija tal-kreditur.*""
>
> "Issa, ġaladarba, din il-Qorti tqis pruvat illi kien b'nuqqas tal-Bank konvenut li kkonċeda waiver fuq proprjeta' tas-soċjeta' Lija Developments, tiskatta l-effett tal-fuq ċitat artikolu u għalhekk l-atturi għandhom jitqiesu meħlusa. Bl-aġir tal-Bank, id-drittijiet tal-atturi ġew preġudikati għaliex bil-waiver li kkonċeda, ma ġie riservat ebda ammont biex jagħmel tajjeb għad-dejn u għalhekk l-istess atturi m'għandhom issa xejn x'jagħmel tajjeb għal dak dovut lilhom."

Rat ir-rikors tal-appell tal-bank konvenut li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha:

> "Tannulla, Tirrevoka u Tħassar is-sentenza tagħha fl-ismijiet premessi tal-20 ta' Marzu 2014 u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta appellanti u tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi jissottomettu li l-appell tal-appellanti għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata konfermata fl-intier tagħha:

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-fatti f'din il-kawża ma humiex wisq kontestati.

L-atturi u ċertu George Xuereb kienu, direttament jew indirettament, soċji fil-kumpanija Lija Development Ltd., li kienet saret biex tiżviluppa u tbiegħ djar fuq biċċa art. L-imsemmi George Xuereb ma kellux flus biex iħallas sehemu fil-kumpanija u għalhekk, talab li jieħu self minghand il-bank konvenut. Il-bank aċċetta li jagħti dan is-self, pero`, ried *cash security*, u l-atturi, sħab ma' George Xuereb fl-imsemmija kumpanija, aċċettaw li jagħtu lill-bank b'rahan kont li kellhom fl-istess bank. Sa hawn hemm qbil. L-atturi jgħidu li kien sar ftehim verbali mal-bank, li kien anke iskriva ipoteka speċjali fuq l-art li kienet se tiżvilluppa l-kumpanija, illi man mano li jsir il-bejgħ ta' xi fond, il-bank jidher fuq il-kuntratt relattiv, jieħu bħala

ħlas akkont tas-self sehem George Xuereb mir-rikavat tal-bejgħ, u jagħti l-*waiver* tiegħu biex il-bejgħ ikun jista’ jipproċedi. Il-bank jirrikonoxxi li sar diskors f’dan is-sens u, fil-fatt, għall-bidu hekk kien isir, pero`, ma jaċċettax li dan l-arranġament kien forma ta’ ftehim li kien jobbligah jidher fuq kull att ta’ bejgħ li fuqu tidher il-kumpanija biex jieħu sehem George Xuereb. Il-bank jgħid li kien l-intendiment *inter partes* bejn l-atturi u George Xuereb li s-self jiġi ridott b’dan il-mod, pero`, hu qatt ma assuma xi obbligu fir-rigward.

L-ewwel Qorti aċċettat it-teżi tal-atturi u ordnat lill-bank jirrifondi lill-atturi is-somma ta’ Lm18,239.10 li baqgħet ma tħallsitx mis-self li kien ħa George Xuereb, u li l-bank kien ħa mill-kont tal-atturi li kien jipposjedi b’rahan. Din is-somma baqgħet ma tħallsitx mid-debitur peress illi l-bank ma insistiex li jieħu sehem George Xuereb mill-aħħar bejgħ li saru, imma deher fuq il-kuntratti relattivi u ta l-*waiver* tiegħu.

Il-bank appella mis-sentenza u qed jargumenta li hu bl-ebda mod ma ntrabat li jagħmel xi assigurazzjoni jew li jieħu xi miżura oħra biex jara illi d-debitu ta’ George Xuereb jitħallas mill-pagamenti provenjenti mill-bejgħ tal-proprjeta` ta’ Lija Developments Ltd.

Trattat l-appell, din il-Qorti tara li l-każ jiddependi ħafna fuq l-interpretazzjoni tal-fatti, u, f’ċirkostanzi simili, din il-Qorti, bħala Qorti ta’

reviżżjoni, ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti li tkun għamlet l-ewwel Qorti sakemm ma jirriżultax xi ħaġa mhux f'lokha.

Din il-Qorti fliet il-provi u tara li għandha taqbel mal-analiżi li għamlet l-ewwel Qorti. Ix-xhieda tal-atturi hija ċara li l-intendiment kien li, għalkemm il-bank kellu rahan ta' depositu bħala garanzija tas-self, l-istess bank kellu jieħu ħsieb jiġbor il-ħlasijiet mill-kuntratti tal-bejgħ li kellha tagħmel il-kumpanija. Fil-fatt, hekk kien qed jagħmel il-bank fil-bidu u beda jieħu l-ħlasijiet lura b'dan il-mod. Veru li tali ftehim ma jirriżultax bil-miktub, pero`, mix-xhieda mismugħa jidher ċar li hekk kien il-ftehim. L-atturi taw, b'rahan, depożitu li kellhom mal-bank għax kellhom moħħhom mistrieħ li jekk il-proġett jirnexxi, id-dejn dovut minn George Xuereb jitħallas minn sehem tal-bejgħ tal-proprjeta`. Il-bank kellu wkoll moħħu mistrieħ li jekk il-proġett ma jirnexxiex, u ma jitħallasx lura mill-bejgħ tal-proprjeta`, fis-sħiħ jew *in parte*, seta' jaqa' fuq ir-rahan u jiġbor il-ħlas lura. Kien għalhekk li sar ir-rahan, pero`, altrimenti kien kopert bl-arranġament li kellu fuq dwar meta ssir bejgħ tal-art tal-kumpanija Lija Development Ltd.

Dan il-ftehim jikkonfermah ukoll Dennis Muscat, li dak iż-żmien kien jokkupa l-kariga ta' Assistant General Manager mal-bank konvenut u li kien ħa ħsieb jinnegozja s-self in kwistjoni. Hu xehed illi "*ir-repayment tal-loan li ħa George Xuereb kellu jagħmlu minn sehem tal-qligħ li kellha*

*tagħmel Lija Developments Ltd għax kien hemm minn fejn din tagħmel qligħ.*" Dan ma kienx indikat biss bħala s-sors tal-flus għal ħlas lura tas-self, iżda wkoll bħala l-mod prinċipali kif kellu jsir il-pagament, b'dan li jekk dan ma jsirx, il-bank kellu r-rahan bħala garanzija. Il-bank ma kellux, għax kellu r-rahan, ma jagħtix każ l-arranġament li aċċetta li jwettaq u li jieħu l-flus minn sehem id-debitur tal-bejgħ li tagħmel il-kumpanija. Bħala depożitarju tar-rahan kellu obbligi fiduċjarji lejn il-proprjetarji tar-rahan, u jipproteġi l-interess tagħhom billi jaġixxi skont kif tkellmu u qablu lkoll qabel ma nħareġ is-self. Il-bank kien qed iżomm u jeżerċita kontroll fuq proprjeta` għall-benefiċċju ta' persuna oħra, u kellu d-dmir iħares l-interessi tal-proprjetarju ta' dik il-proprjeta`, u bħal tali kellu jeżerċita d-diliġenza ta' *bonus pater familias* fit-twettiq tal-obbligazzjonijiet tiegħu (ara Artikolu 1124A (4) (a) tal-Kodiċi Ċivili bħala riflessjoni ta' dan il-prinċipju). Il-bank ma setax jinjora l-interessi tal-proprjetarji tal-oġġett tar-rahan, u ma jimxiex b'mod diliġenti biex jiġbor flusu mingħand id-debitur proprju.

Hu veru li bank, kważi dejjem, jara x'inhu s-*source* of *income* ta' min irid jissellef flus mingħandu u jinsisti fuq garanzija wkoll, pero` f'dan il-każ jidher li l-bank impenja ruħu li jieħu ħsieb jiġbor il-ħlas minn sehem id-debitur mir-rikavat tal-bejgħ tal-immobbli. Il-bank kopra ruħu bir-rahan, pero`, irriżulta li l-atturi għamlu dan wara l-bank stqarr b'mod ċar li kien se jiġbor l-flus mill-bejgħ. Il-bank daħal f'dan l-impenn fil-preżenza tal-

atturi, u ma kellux ma jsegwix dan l-impenn u b'hekk jikser il-fiduċja li l-atturi poġġew fil-bank. Il-bank irid jonora l-obbligu tiegħu u mhux jaġixxi kif jaqbillu bi preġudizzju għad-debituri pignoratriċi.

Il-bank seta' kien żgwidat b'ittra li kiteb lill-bank Renald Micallef, l-accountant tal-kumpanija, fejn talab biex ma jibqax jinġabar ħlas kif kien jiġri qabel, iżda l-ħlas issir "*in one lump sum*" meta jagħlaq il-proġett. Dan Renald Micallef hu deskritt mill-bank intimat stess bħala "*konsulent u awditur tas-soċjeta` Lija Development Limited*", u ma kellux setgħa li jbiddel arranġament li kienu daħlu fih l-atturi, George Muscat u l-Bank of Valletta, tal-ewwel u t-tieni personalment. Il-bank kien ittratta mal-partijiet personalment, u jekk ried li jinbidel il-ftehim kellu jara li l-istess partijiet ikunu qablu u kienu konformi.

Din il-Qorti hija konvinta li l-ftehim kien li l-ħlas lura tas-self isir minn sehem George Muscat mill-profitti tal-bejgħ li tagħmel Lija Development Ltd, u l-bank aċċetta li hekk jipproċedi. Kellu jibqa' jonora dan l-arranġament sakemm isir il-bejgħ kollu, u biss li f'każ li f'dak l-istadju jibqa' xi bilanċ, li jdur fuq ir-rahan. Ma kellux jabbanduna dan l-arrangament mingħajr il-kunsens tal-atturi li lejhom, kif ingħad, kellu obbligi qua fiduċjarju.

Il-bank appellat jissottometti wkoll li f'kull każ, ir-rimedju tal-atturi kellu jkun għad-dannu minħabba inadempjenza kontrattwali minnhom

allegata. Fil-verita`, dan hu li talbu l-atturi. Biex talba tiġi kwalifikata bħala waħda għad-danni, ma hemmx għalfejn li tintuża speċifikament il-kelma "danni". Lill-atturi itteħditilhom is-somma ta' Lm18,239.10 (illum €42,485.67) u jridu din is-somma lura, peress illi din is-somma tirrapreżenta d-"danni" li huma sofrew.

Il-bank jgħid ukoll illi huwa jgawdi l-*ius retensionis* fuq ir-rahan. Dan hu minnu, pero`, il-possessur tar-rahan irid jaġixxi in *bona fede* u jinqeda biha meta ma jsirx ħlas lura tad-debitur mhux għal xi raġuni imputabbli lilu. Jekk kien hemm mezz miftiehem kif jiġbor il-flus lura, il-kreditur ma jistax jinjora dak il-ftehim u jaqbad u jsarraf ir-rahan. Il-ħlas lura tas-self ma kienx protett "*unikament bil-pegno li taw l-atturi*", kif jissottometti l-bank, għax kien miftihem mal-partijiet kollha interessati mod prattiku kif jinġabru l-flus. Dan il-mod prattiku kien qed jaħdem u l-affarijiet kienu mixjin tajjeb, sakemm il-bank iddeċieda li jimxi mod ieħor.

Lanqas ma jirriżulta li l-atturi rrinunzjaw għad-dritt tagħhom li jieħdu lura flushom. Veru talbu li l-faċilita` li kienet ingħatat lil George Xuereb tiġi estiża, imma dan għamluh biex jaraw hux possibbli li jipperswadu lil dan Xuereb jissalda d-debitu li kellu mal-bank. Ir-rinunzja ma tista qatt tkun preżunta u trid tirriżulta ċara u inekwivokabbli b'atti li jindikaw l-intenzjoni li sseħħ ir-rinunzja. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża "**Sammut v. Azzopardi**" deċiża fid-29 ta' Novembru, 1993:

> "*Meta rinunzja għal drittijiet ma tkunx espressa iżda tkun taċita trid tirriżulta minn fatt (a) li juri l-volonta` preċiża ta' min qed jirrinunzja li jabbanduna d-dritt: u (b) li huwa għal kollox inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt. Trid tirriżulta wkoll xi motivazzjoni għall-volonta` preċiża ta' min qiegħed jirrinunzja.*"

Ma jirriżultax f'dan il-każ li l-atturi qatt urew intenzjoni li jirrinunzjaw għad-dritt li jirreklamaw lura flushom.

Kienet korretta, għalhekk, l-ewwel Qorti li ordnat ir-rifusjoni ta' €42,485.67 a favur l-attur, salv u impreġjudikat id-dritt tal-bank konvenut li jiġbor hu l-flus mid-debitur tiegħu, l-imsemmi George Xuereb, *si et quatenus*.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Bank of Valletta p.l.c billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-appellant Bank of Valletta p.l.c.

| | | |
|---|---|---|
| Joseph Azzopardi<br>Prim Imħallef | Joseph R. Micallef<br>Imħallef | Tonio Mallia<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
rm