QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-18 TA' GUNJU 2020

Kawza Numru: 5
Rik. Gur. 705/16 RGM

J.B. Property Limited
(C 30442)

vs.

Banif Bank (Malta) plc
(C 41030)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors guramentat tas-socjetà J.B. Property Limited** ipprezentat fis-17 t'Awwissu 2016 li permezz tieghu ippremettiet u talbet s-segwenti:

1. Illi s-socjeta` rikorrenti tantat totjeni self minghand is-socjeta` intimata. Illi sabiex tali talba u rikjesta ghas-self tkun tista tigi processata, s-socjeta` rikorrenti kienet diretta tiftah kont mas-socjeta` intimata b'depozitu ta' ghoxrin elf euro (20,000);

2. Illi l-bank intimat sussegwentement u wara li sar id-depozitu imsemmi, gharfet lis-socjeta` mittenti li t-talba ghas-self kienet giet michuda u di fatti qatt ma harget ‘sanction letter’ li tikkonferma li s-self kien ser jigi koncess;

3. Illi konsegwentement gialadarba s-self ma’ kienx koncess s-socjeta` rikorrenti kienet talbet li hija tinghata lura d-depozitu li kienet effettwat sabiex tinghata l-facilita` li in effetti ma’ nghatat qatt;

4. Illi l-bank intimat kien imbaghad gharraf lis-socjeta` rikorrenti, li s-somma flus depozitata ma’ setghetx tinghata lura lill-mittenti peress li dik kienet qed tigi meqjusa bhala ‘processing fee’;

5. Illi r-rikorrenti jikkontendu li gialadarba l-facilita` ma gietx koncessa huwa abbuziv u illegali li l-bank intimat izomm ghalih il-flus hawn imsemmija u ghalhekk l-istess socjeta` rikorrenti interpellat lill-intimati b’ittra legali datata 16 ta’ Ottubru, 2015 u ittra ufficjali datata 7 ta’ April, 2016 ghal hlas lura izda l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din l-kawza;

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex m’ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara li s-socjeta` rikorrenti ghandha tithallas lura s-somma ta’ ghoxrin elf euro (20,000) liema somma giet depozitata inutilment mal-Bank intimat bil-ghan li tigi koncessa facilita` ta’ self, liema facilita` ma’ giet koncessa qatt;

2. Tordna lill-intimati ihallsu lura s-somma ta’ ghoxrin elf Euro (20,000) lis-socjeta` rikorrenti;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mid-data tal-ittra ufficjali datata 7 ta’ April 2016 u b’hekk il-bank intimat jibqa’ ingunt in subizzjoni.

Rat ir-**risposta guramentata ta' Banif Bank (Malta) plc** ipprezentata fit-22 ta' Settembru, 2016 fejn jinghad kif gej:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt stante li l-ammont reklamat ġie mħallas mis-soċjeta rikorrenti bil-kunsens sħiħ tagħha u bil-konsapevolezza kollha tal-kundizzjonijiet imposti mill-Bank eċċipjenti;

2. Mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, in-natura tal-pagament li sar mis-soċjeta attriċi ma kienitx dik minnha indikata fir-rikors promotur, iżda kienet proprju *processing fee;*

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni kollha li bħalissa m'hijiex fil-pussess tal-eċċipjenti.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi li r-rappreżentant tagħha qiegħed minn issa jiġi inġunt in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat il-provi kollha li tressqu fil-mori tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-legali tas-socjetà rikorrenti fl-udjenza tat-12 ta' Novembru 2019[1] filwaqt li ezaminat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Bank konvenut ipprezentata fit-23 ta' Jannar 2020[2];

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

[1] Pagna 104 tal-process.
[2] Pagna 110 tal-process.

L-Azzjoni Attrici u d-Difiza.

Is-socjetà rikorrenti qed titlob rifuzzjoni tas-somma ta' ghoxrin elf ewro (€20,000) allegatament mehuda mill-bank konvenut minghajr ma kellu dritt ghal tali flus. Tikkontendi illi filwaqt li huwa minnu li kienet talbet self minghand il-bank konvenut, is-sanction letter baqghet qatt ma harget u ghalhekk tqis li l-ebda hlas ta' servizzi ma kiendovut lill- bank konvenut.

Mill-banda l-ohra l-Bank konvenut jeċċepixxa li l-irtirar ta' din is-somma ghall-ipprocessar tal-applikazzjoni saret b'kunsens tas-socjetà rikorrenti u b'gharfien tal-kundizzjonijiet imposti mill-Bank.

Ikkunsidrat;

Provi.

Xehed permezz ta' affidavit **Joseph Bellia**, Direttur tas-socjetà rikorrenti, fejn spjega li huwa xtaq jixtri bicca art ġewwa Marsascala sabiex jizviluppaha f'appartamenti u garaxxijiet u jbighhom *semi-finished*. Sabiex ikun jista' jaghmel dan l-izvilupp huwa kellu jirrikorri ghall-ghajnuna finanzjarja u f'Marzu / April tal-2015 huwa rrikorra ghand il-Bank konvenut u talab facilita' bankarja. Ix-xhud spjega li l-art kien digà ħadha fuq konvenju u kien lesta l-applikazzjonijiet mehtiega mal-awtoritajiet inkluz mal-Awtorità tal-Ippjanar. Dan il-konvenju kien jaghlaq fl-1 ta' Settembru 2015.

Xhed li fost id-dokumenti li huwa kien ipprezenta lill-Bank, kien hemm *projections* li kien hejja l-perit tieghu, liema *projections* kienu jivvalutaw il-progett fis-somma ta' tlett miljuni u erba' mitt elf ewro (€3,400,000). Spjega li ghamlu l-kalkoli mehtiega u cioe wara li raw li s-socjetà rikorrenti ghandha disa' mitt elf ewro (€900,000) likwidi go bank iehor kif ukoll wara li sar tnaqqis ta' depoziti u spejjez ohra, il-Bank informa lis-socjeta' attrici li huwa ghandu bzonn madwar zewg miljuni u erba' mitt elf ewro (€2,400,000).

Jkompli jghid li “fil-frattemp, ir-raprezzentanti tal-bank, b’mod partikolari certu Pierre Bonnici u Maria Borg Mifsud kienu verbalment u b’mod cert tawni l-awtorizzazzjoni sabiex jien nipprocedi bl-izvilupp u huma stess talbuni sabiex niftah kont maghhom halli jibda l-process. Huma kienu accertawni li l-*loan* tieghi kienet ser tigi approvata. Jien kont iddeċidejt li niddeposita ghoxrin elf Ewro (€20,000).”[3] Jghid li nelfrattemp huwa kien digà ghamel numru sostanzjali ta’ konvenji ma’ terzi dwar bejgh fuq il-pjanta ta’ maisonettes u appartament ta’ valur li jammonta ghal madwar miljun ewro.

Jinsisti li b’mod frekwenti kien isaqsi lir-rapprezentanti tal-Bank sabiex jara meta kienet ser tohrog l-ittra ta’ konferma. Wara li kien ghamel hafna pressjoni, jghid li Pierre Bonnici u Maria Borg Mifsud kienu infurmawh li l-ittra ta’ konferma kienet giet accettata u qieghda tigi miktuba iżda xorta baqghu jipposponulu ghal aktar minn xahar. Sussegwentament huwa gie informat li sabiex tinhareg l-ittra ta’ konferma kien jehtieg li jkollu “sahha ta’ flus ammontanti ghal miljun u mitejn elf Ewro (1.2 miljun).".

Jixhed hekk fir-rigward: "Illi jien kont mil-bidu nett gharraft lir-rapprezentanti tal-Bank li jiena kelli fil-pussess tieghi bhala ammnt kontanti, l-ammont ta’ disa’ mitt elf Ewro (900,000) mil-liema ammont kont diga ddepozitajt ghoxrin elf Ewro (20,000) f’kont li ftaht ma’ l-istess bank, filwaqt li ir-rimenenti bilanċ li jien kelli kien jammonta ghal hames mitt elef u hamest eleft Ewro (505,000). Dan l-ahhar ammont indikat ma kienx kontanti iżda f’xoghol u kreditu dovut lill-kumpanija li jien direttur taghha, liema xoghol kien ser jinhadem u jintuża fuq il-proprjeta’ in kwistjoni. Dan qieghed nghidu sabiex nispjega li effettivament jien offrejt u anzi qbizt is-somma li l-Bank konvenut kien talabni u dan bl-ammont ta’ mitejn elf u hamest elef Ewro (205,000).”[4] Jghid li arbitrarjament il-Bank kien biddel il-verzjoni tieghu fejn filli kien mgharraf li l-ittra ta’ konferma qieghda tinhadem ghal wahda li l-€1,200,000 kellhom ikunu flus kontanti.

[3] Pagni 20 - 21 tal-process.
[4] Pagna 21 tal-process.

Ix-xhud spjega li l-Bank qatt ma tah risposta formali ta' x'ser tkun il-pozizzjoni tieghu. Tant kien il-kaz li fid-9 t'Ottubru 2015 huwa kien ircieva ittra mill-Bank konvenut jinfurmawh li kienu hatru lil Emmanuel Ellul sabiex jassistih. Jghid li però dan qatt ma kkuntattjah u qatt ma assistih. Ikompli jixhed li wara dan l-attegjament huwa kien mar il-Bank sabiex jaghlaq il-kont bankarju li kien fetah però meta mar biex jiġbed il-flus li huwa kien iddepozita huwa ma kien sab xejn u r-rapprezentanti tal-Bank kienu rrifjutaw li jtuh il-flus lura u dan minhabba li l-Bank kien gibidhom bhala *processing fee*. Jinsisti li huwa qatt ma kien gie mgharraf li ser jingibdulu dawk il-flus "iktar u iktar meta jien qatt ma inghatajt servizz"[5].

In **kontro-ezami** jikkonferma li huwa iffirma l-konvenju sabiex jakkwista l-art f'Marsascala fis-27 t'Awwissu 2014. Pero jikkonferma li kien f'Marzu jew April tal-2015 li huwa mar l-Banif Bank u li dam daqshekk sabiex mar il-Banif Bank ghaliex kien qieghed jiccekkja r-rati u kundizzjonijiet ma' banek ohra, b'mod partikolari mar il-Bank of Valletta lejn l-ahhar tas-sena 2014.

Waqt il-kontro-ezami jikkonferma li l-awtorizzazzjoni verbali sabiex jipprocedi bl-izvilupp kienu tawilu Pierre Bonnici u Maria Borg Mifsud wicc'imb wicc. Jikkonferma li huwa kien fetah kont mal-Banif Bank "ghax gieghlitini Maria Borg Mifsud"[6], jkompli jispjega li hi qaltlu "iftah kont mal-Banif". Dak kien id-diskors ezatt. Qaltli "halli almenu jaraw li ghandek kont maghna". Ghidtilha "imma jiena mhux kont ha niftah mal-Banif". Ghidtilha "jiena ha ngib il-flus kollha hawnhekk mill-ewwel. Mhux hawn ha nahdem". […] Qaltli "le m'ghandekx ghalfejn". Qaltli "ghoxrin elf bizzejjed biex taparsi hemm kont""[7]. Jikkonferma li huwa kellu diversi laqghat il-kwartieri generali tal-Bank il-Mosta. Huwa kien mar il-Mosta sabiex jirtira l-flus li kien iddepozita izda l-kont ma kienx fih flus ghax kienu gew irtirati mill-Bank. Jghid li l-Bank fil-frattemp kienu jghidulu li l-ittra ta' konferma ghada qieghda tinhadem.

[5] Pagna 22 tal-process.
[6] Pagna 73 tal-process.
[7] Pagna 74 tal-process.

Ghall-mistoqsija "Fl-ahhar paragrafu, inti tilmenta dwar dan ghaliex inti tghid "jiena qatt ma nghatajt servizz". X'tifhem servizz tal-bank?" ix-xhud jirrispondi:

> "Servizz meta tohroglok is-sanction letter. Int ghadek ghaddej bin-negozzjati. Jekk jiena u inti qeghdin ninnegozzjaw, ma jfissirx. Ahna qeghdin ninnegozzjaw. Bicca xoghol. Issa jekk hdimniex jew le, qed tinhadem, u ghamilna konvenju jew iffirmajna xi haga quddiem Avukat jew quddiem Nutar. Hemm ikun sar ix-xoghol. Sakemm qeghdin nitkellmu, qeghdin nitkellmu. Qeghdin ninnegozzjaw. Bhalma mmur go kwalunkwe bank iehor, l-ewwel ninnegozzjaw.
>
> […]
>
> Ahna qeghdin nitkellmu, hu qed jirrapprezenta l-Bank, biex jara jekk jaghtinix loan. Issa jew ha jghidli iva, jew ha jghidli le. Mela jekk fil-fatt kif ghamel li qalli li le, jigifieri ma tanix servizz jien lili."[8]

Ghall-mistoqsija tal-Qorti jekk Pierre Bonnici u Maria Borg Mifsud kienx spjegawlu li hemm xi spejjez sabiex jinghata s-self jew qattx inghata xi haga bil-miktub f'dan is-sens, Joseph Bellia qal li le r-rapprezentanti tal-Bank qatt ma kienu qalulu b'dawn l-ispejjez u lanqas ma kienu tawh xejn bil-miktub.

Fis-7 ta' Marzu 2017 telghet tixhed **Maria Borg Mifsud**, Relationship Officer mal-Bank konvenut. Hija tghid li hija kienet prezenti ghal xi negozjati sabiex jintalab property development facility minn Joseph Bellia f'isem il-kumpanija J.B. Property Ltd. Hija ltaqat l-ewwel darba mieghu ghal Lulju 2015 pero ma kinitx tkun prezenti ghal laqghat kollha. Tikkonferma li ghalkemm il-"*facility* kienet approved"[9] l-ittra ta' konferma qatt ma nharget iżda kienet ser tibda tigi pprocessata u dan ghaliex "kien hemm clause minnha

[8] Pagna 78 tal-process.
[9] Pagna 47 tal-process.

li qal li ma kienx se jkun jista' jaghmilha u konna qed nistennew minghandu biex jghidilina iva jew le u qatt ma smajna jekk hux iva jew le."[10]

Ix-xhud spjegat li Joseph Bellia qabel kellem lil Pierre Bonnici, kien kellem lil xi haddiehor mill-Bank stess li kien infurmah li sabiex tigi kkunsidrata t-talba tieghu huwa kellu jaghmel xi affarijiet, però x-xhud tghid li hija ma tafx x'kienu. Tiftakar però li Joseph Bellia kien kellem lil Pierre Bonnici u sussegwentement Pierre Bonnici, Joseph Bellia u hi kienu marru Marsascala jaraw fejn kien ser isir dan il-progett. Tghid li l-involviment taghha kien li tghin lil *manager* biex itella l-proposta.

Ghal habta ta' nofs Awwissu bdiet tinhadem il-proposta u minn hemm bdiet tielgha l-livelli differenti tal-bank u l-approvazzjoni (mhux l-ittra ta' konferma) giet lejn l-ahhar t'Awwissu. Tghid li hija ċemplet lil Joseph Bellia sabiex imur l-ufficcju taghha u meta mar (l-ahhar t'Awwissu u bidu ta' Settembru) hija spjegatlu li jekk huwa jaccetta li jiehu l-facilità bankarja l-ittra ta' konferma kien ser ikollha xi kundizzjonijiet u qaltlu x'kienu dawn il-kundizzjonijiet – ghal din il-laqgha Joseph Bellia u hi biss kienu prezenti. Tghid li wahda minn dawn il-kundizzjonijiet kienet li jkollu €1.2 miljun fi flus kontanti u li jiftah kont f'isem J.B. Property Ltd ghax sa dak il-punt kien ghad m'ghandhiex kont bankarju. Maghdud ma' dan tghid li hija kienet informatu li sabiex tohrog l-ittra ta' konferma hemm bzonn €20,000 *processing fee*. Tghid li hija kienet infurmata li jekk ma jridx jiehu l-facilità il-kont ma jinfetahx però tghid li fil-bidu ta' Settembru huwa kien fetah il-kont u ddepozita €20,000. Tkompli tispjega hekk:

> "Ghidtlu ahna se mmexxu biex nibdew nippreparaw is-sanction letter. Niftakar imbaghad kien kellem, minghalija bit-telephone lil Mr Pierre Bonnici fejn qallu isma' 1.2 million jiena m'ghandix minn fejn intihomkom cash u niftakar kien kellmu u qallu mela ha nghidlek is-sanction letter ghadni qed niccekkjaha u nara li kollox kif suppost. Niftakar kien qallu ara jekk intix b'xi mod se jirnexxilekx ittella' 1.2 million cash

[10] *ibid.*

li ghandna bzonn ghax jekk le, biex ahna ntuk il-facility ovvjament irridu nergghu nitilghu fil-levels kollha li tlajna qabel biex ingibu approval gdid ghal ammont inqas li inti se ttina u sa fejn naf jien kienu baqghu li Mr Bellia kellu jkellem lil Mr Bonnici kif kien se jibqa' biex naraw jekk hux se mmexxu nohorgulu s-sanction letter kif inhi b' 1.2 million jew nergghu intellghu proposal iehor ghal ammont inqas pero' mbaghad minn dakinhar ma kienx kellimna iktar Mr Bellia."[11]

Is-sinjura Borg Mifsud tghid li Joseph Bellia kien qalilhom sabiex johorgu l-ittra ta' konferma. Tgħid li biex il-bank johrog l-ittra ta' konferma ghandha l-ewwel tithallas il-*processing fee* u din tohrog mill-*policies* tal-Bank. Tkompli tispjega li Joseph Bellia kien jaf b'din il-*policy* tant li kien fetah il-kont izda m'hemm xejn bil-miktub. Tispjega li "ma jfissirx li kieku ha s-sanction letter kien ser jiehu l-loan"[12] u dan ghaliex l-ittra ta' konferma ghandha hafna kundizzjonijiet fiha li jehtieg jigu sodisfatti.

Ghat-talba tal-Qorti sabiex jigu pprezentanti l-***policies* tal-bank dwar il-*processing fees*** il-Bank permezz ta' nota tal-14 ta' Marzu 2017 ipprezenta l-process ta' kif tinhareg facilità mal-Bank taghhom. Dan id-dokument iffirmat minn **Anthony Bonnici** jispjega li l-ewwel ikun hemm talba formali mill-klijent imbaghad ir-*Relationship Officer* jaghmel analizi u jiddiskuti mal-klijent il-proposta kif ukoll it-termini u kundizzjonijiet. Meta jkun hemm l-approvazzjoni, ir-*Relationship Officer* tinforma lill-klijent bid-decizjoni tal-Bank u jinghata l-hin mehtieg sabiex jiddeciedi jekk huwiex ser jaccetta o meno l-proposta tal-Bank. Dan id-dokument jghid li jista jkun hemm aktar negozjati sakemm tintlahaq decizjoni finali. Jghid ukoll "*In the event that customer/prospect accepts the Bank's offer for financing, the latter will be requested to open a bank account, unless this is already opened. To signify its agreement to the terms and conditions as approved by the Bank, and in order for the Bank to issue the credit agreement, customer would be asked to deposit sufficient funds to cover the processing fee. If on the other hand, there*

[11] Pagna 52 tal-process.
[12] Pagna 54 tal-process.

is not agreement, customer/prospect would not be liable to any processing fees."[13] Hekk meta l-flus jigu depozitati, ir-*Relationship Officer* titlob il-hrug tal-ftehim u l-*processing fees* jingabru. Zewg kopji ta' dan il-ftehim jigi pprintjat u l-klijent jintalab jiffirma dawn il-kopji.

L-istess persuna li kitbet id-dokument surreferit, **Anthony Bonnici**, xehdet permezz t'affidavit u kkonferma bil-gurament dak li kien kiteb fid-dokument. Jghid ukoll li dik il-prassi kienet ilha tigi segwieta mis-sena 2008.

Il-Bank konvenut ressaq lil **Pierre Bonnici** bhala xhud tieghu. Is-Sur Bonnici kien Corporate Relationship Manager u imbaghad Area Manager, Corporate Lending (North). Huwa jispjega li fl-2014, Owen Bugeja, assistent tieghu kien kellmu dwar il-proposta ta' Joseph Bellia ghal J.B. Property Ltd, però dan Bugeja kien informah li J.B. Property Ltd ma kellhiex l-ammont ta' kontribuzzjoni li jissodisfa l-kriterji tal-Bank. Xi sena wara, "s-Sur Bellia reġa' ltaqa' ma' Owen Bugeja fejn dan qallu li l-kontribuzzjoni tellagħha u cioe' li hu kien għaqqad biżżejjed finanzi biex ikopri l-kontribuzzjoni hawn fuq imsemmija"[14]. Jghid li dan kien ghal l-ewwel kwart tas-sena 2015. Ix-xhud jispjega li eventwalment minhabba li Owen Bugeja kien irriżenja mill-Bank, Joseph Bellia beda jarah hu u rah l-ewwel darba ghan-nofs is-sena 2015. Huwa spjega li peress li J.B. Property Ltd huwa business tajjeb, huwa beda jagevolah fuq il-kundizzjonijiet, ir-rati kif ukoll fuq iz-zmien. Jghid li iddiskutew ukoll il-*processing fees* u dawn kienu gew accettati minn Joseph Bellia. Jghid li waqt il-laqghat kienet issemmiet li l-kontribuzzjoni tal-kumpanija kellha tkun ta' €1.2 miljun u ghalhekk kien jaf biha din il-kundizzjoni u li kien f'pozizzjoni li johroghom u setgha jghaddilu l-flus, però jghid li huwa kien qallu li ma kienx necessarju qabel is-self jigi approvat. Ix-xhud jghid li "kien hemm bil-miktub, id-dokumenti li kienu jinkludu l-figuri li kien ipprovdielna li jien kont tlabtu u li hu kien aċċetta. Jista' jkun li kien hemm emails. [...] Dan id-dokument bid-data li provda hu u bl-input tiegħu u cioe' l-livelli minimi li l-Bank kien qed jitlob mingħand il-klijent biex tittella

[13] Pagna 58 tal-process.
[14] Pagna 98 tal-process.

l-proposta kienu kollha ntegrati f'dan id-dokument li hu kien iffirma u taghna biex jien intella f'livelli ogħla fil-Bank għall-approvazzjoni tal-Bank."[15] Jkompli jgħid li "Meta jien tellajt il-proposta fil-livelli ogħla jien għidtlu li malli tigi approvata u cioe' li ahna ncemplulu u nghidulu li hi approvata, hu ried iħallas somma ta' għoxrin elf (€20,000) li kienet tirrappreżenta l-processing fee biex il-Bank jaħdem fuq il-proposta. Din is-somma normalment tinħadem b'xi mod perċentwali però f'dan il-kaz inhademt fuq il-pakkett kollu li kienet iktar vantaggjuza. Fid-dokument li kien iffirma hu, din is-somma kienet ġiet indikata b'mod speċifiku".[16] Jikkonferma li l-assistenta tieghu, jidhirlu li kienet Maria Borg però m'huwiex cert, kienet ċemplet lil Joseph Bellia tinformah li l-proposta giet approvata. Jghid ukoll li Joseph Bellia kien cempillu sabiex jirringrazzjah u sabiex jinformah li kienu gew ddepozitati €20,000 u sabiex tinhareg l-ittra ta' konferma. Jghid li l-imsemmija ittra kienet giet miktuba izda huwa kien ghadu ma rahiex. Ftit jiem wara Joseph Bellia mar ikellem lil Pierre Bonnici u kien qallu li ghandu problema ghaliex il-kontribuzzjoni ta' €1.2 miljun ma setax itiha kollha ghaliex xi konvenji li kellu fuq xi appartamenti kienu waqghu. Jghid li din is-somma kellha suppost tkun lesta u b'hekk ma setghux imorru lura minn dik il-kundizzjoni. Sabiex jghinu kien tah gurnata cans sabiex jirrimedja din il-problema. Jghid li l-ghada Joseph Bellia kien informah li kien biegh xi appartamenti fuq il-pjanta mill-progett u li kien ser jaghmel xi konvenji. B'dan l-ahbar setgha jaghmel xi emendi. Jghid li huwa talbu jaghmel il-konvenji u sabiex hekk kif jaghmilhom jinformah halli jippruvaw jemendaw it-termini tal-kontribuzzjoni u jekk il-Bank kien ikun jista' jakkomodah kienet tohrog ittra ta' konferma emendata. Jispjega li nelfrattemp l-ittra ta' konferma kienet ghada ma ġietx iffirmata. Joseph Bellia lanqas ma kien mar bil-konvenji.

Ikkunsidrat;

L-Oneru tal-Prova.

[15] Pagna 99 tal-process.
[16] Pagna 100 tal-process.

Artikolu 562 tal-Kapitolu 12 jipprovdi illi: "Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallega." Kif ġie dikjarat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Zammit vs Joseph Hili,** mogħtija fis-27 ta' Gunju, 1953 "*ma hux dubitat li r-regola generali hi l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah - "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat"."*

Mix-xhieda prodotta mill-partijiet jidher li hemm verzjonijiet konfliggenti mhux biss bejn il-partijiet izda ukoll bejn l-istess ufficcjali tal-Bank konvenut. Din il-Qorti ghalhekk ser tevalwa r-rizultanzi tal-provi, hekk kif jirriżultaw mill-process. F'dan il-kuntest, relevanti hafna huwa dak li ntqal fil-kaz **Chef Choice Limited vs. Raymond Galea et** (Cit Nru 2590/1999 JRM) deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fis-26 ta' Settembru 2013 fejn inghad

> "Illi l-Qorti tqis li, għalkemm il-grad ta' prova fil-proċediment ċivili m'huwiex wieħed tassattiv daqs dak mistenni fil-proċediment kriminali, b'daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b'saħħithom. Il-prova mistennija fil-qasam tal-proċediment ċivili ma tistax tkun sempliċi supposizzjoni, suspett jew konġettura, imma prova li tikkonvinċi lil min irid jagħmel ġudizzju [Ara P.A. DS **13.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet **Nancy Caruana vs Odette Camilleri** (mhix pubblikata, imma f'dan ir-rigward, konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-**27.2.2004**)]. Iżda f'każijiet mibnija fuq id-delitt jew il-kważi-delitt, l-aktar meta jkun hemm imdaħħal xi egħmil tal-qerq tal-parti mħarrka huwa ammess li "*f'kawża ċivili d-dolo jista' jiġi stabbilit anke permezz ta' presunzjonijiet u ndizji, purke' s'intendi jkunu serji, preċiżi u konkordanti, b'tali mod li ma jħallu lebda dubju f'min hu msejjaħ biex jiġġudika*" [P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Ċiantar vs David Curmi et** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-**19.6.2006**)]"

F'dan l-istess kaz, kompla jinghad:

"Illi minbarra dan, il-parti attriċi għandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi għat-talbiet tagħha b'mod li, jekk tonqos li tagħmel dan, iwassal għall-ħelsien tal-parti mħarrka [App. Inf. JSP **12.1.2001** fil-kawża fl-ismijiet **Hans J. Link et vs Raymond Merċieca**]. Il-fatt li l-parti mħarrka tkun ressqet verżjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attriċi ma jfissirx li l-parti attriċi tkun naqset minn dan l-obbligu, għaliex jekk kemm-il darba l-provi ċirkostanzjali, materjali jew fattwali jagħtu piż lil dik il-verżjoni tal-parti attriċi, l-Qorti tista' tagħżel li toqgħod fuqha u twarrab il-verżjoni tal-parti mħarrka. Min-naħa l-oħra, il-fatt li l-parti mħarrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attriċi, ma jeħlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħha [App. Inf. PS **7.5.2010** fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil**]."

Ta' min isemmi wkoll dak ribadit fil-kaz **Joseph Tonna vs. Philip Azzopardi** (App. Ċiv. Nru 503/2002 PS), deciz mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fit-12 ta' April 2007:

"[...] in materja ta' provi r-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament guridiku taghna jidhru li huma dawn:-

(1) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (*actori incumbit probatio*), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta il-pretiza ta' l-attur (*reus in excipiendo fit actor*). Ara **Kollez. Vol. XLVI P I p 5**;

(2) Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista' joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, "jista' jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta" (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 577**);

(3) Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi *iuxta alligata et probata*, u dan jimporta illi d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju in kwantu timponi fuq il-gudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ipprovat;

(4) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali ta' l-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. [...]"

Ikkunsidrat;

Minn kif inhi ippernjata l-azzjoni jidher li dak li qeghda tjilmenta minnu s-socjetà rikorrenti huwa li galadarba l-ittra ta' konferma ma gietx ippubblikata l-ebda *proceesing fee* ma kienet dovuta lill-Bank konvenut. Ir-rikorrent wera li fil-fatt huwa minnu li fil-11 ta' Settembru 2015, erbat ijiem wara li kien fetah il-kont, il-Bank konvenut kien irtira €20,000 u huwa ndikat bhala *processing fee*. M'hemmx kontestazzjoni li s-socjeta rikorrenti rrikorriet ghand il-Bank konvenut sabiex tassistiha bl-investiment li hija riedet taghmel fi żvilupp ġewwa Marsascala u lanqas hemm kontestazzjoni li fil-fatt gew irtirati s-somma indikata. In-nuqqas ta' qbil huwa dwar jekk dak il-hlas kienx dovut.

Din il-Qorti tqis li mill-provi prodotti mill-Bank, b'mod partikolari d-dokument li juri l-procedura li tigi segwieta mill-Bank meta klijent jirrikorri ghall-assistenza finanzjarja, intwera li l-ittra ta' konferma tohrog jekk ikun hemm qbil fuq il-kundizzjonijiet u dan huwa l-fulkru ta' din l-azzjoni. Filwaqt li Joseph Bellia ghas-socjeta rikorrenti jinsisti li kien biss wara li kien hemm l-approvazzjoni mill-Bank sabiex tinhareg il-facilita ta' self li huwa kien gie mgharraf li ghandu jkollu €1.2 miljun fi flus kontanti sabiex l-ittra ta' konferma tinhareg, Pierre Bonnici ghal Bank xehed li din il-kundizzjonijiet

kienet mgharrfa lil Joseph Bellia qabel ma fil-fatt kien hemm approvazzjoni, qabel ir-rikjesta tas-socjetà rikorrenti bdiet tielgha l-livelli ġewwa l-Bank sabiex tigi approvata.

Il-verzjoni li tat xhud iehor tal-bank konvenut, Maria Borg Mifsud, hija aktar vicin il-verzjoni li ta Joseph Bellia u cioe li hija kienet qaltlu b'din il-kundizzjoni wara li kien hemm l-approvazzjoni tal-Bank li ser tinhareg il-facilita ta' self u li din kienet ser tkun wahda mill-kundizzjonijiet fl-ittra ta' konferma. Kienet Maria Borg Mifsud ukoll li xhedet li din l-informazzjoni kienet taghta lil Joseph Bellia meta dawn kienu f'laqgha wehdihom wara li r-rikjesta ghas-self giet approvata. Ghal din il-laqgha la Pierre Bonnici u lanqas Anthony Bonnici ma kienu preżenti.

Anthony Bonnici spjega fid-dokument tal-procedura tal-Bank li wara li l-klijent jigi informat bl-approvazzjoni u bil-kundizzjonijiet li ser ikun allaccat mas-self, il-klijent u f'dan il-kaz is-socjetà rikorrenti, tinghata żmien sabiex twiezen dik l-informazzjoni u sabiex tiddeċiedi jekk il-proposta tal-Bank hijiex ser tigi accettata. Ta' importanza wkoll ghal din il-Qorti huwa l-punt sussegwenti ghal dan li jipprovdi li jekk ikun hemm qbil ghal kundizzjonijiet il-klijent jiftah kont bankarja jekk ma jkollux diga u jiddepożita l-ammont mehtieg sabiex tithallas il-*processing fee*. **Jekk ma jkunx hemm qbil il-klijent ma jkunx sugġġett ihallas *processing fee*.** Xhed ukoll illi hekk meta jkun hemm bizzejjed flus ghal *processing fee*, issir talba mir-*Relationship* Officer sabiex tinhareg l-ittra ta' konferma.

Applikata l-procedura spjetata minn Anthony Bonnici ghal kaz odjern, huwa mill-ewwel evidenti illi l-bank konvenut ma segwix il-procedura tieghu stess. Huwa minnu li s-socjeta rikorrenti fethet kont bankarja mal-Bank konvenut fil-bidu ta' Settembru 2015 però din il-Qorti ma tqis li l-ftuh wahdu tal-kont ifisser li kien hemm qbil li ser tinhareg il-facilita' bankarja ta' self, li hemm qbil fuq il-kundizzjonijiet tas-self u li hemm qbil fuq il-quantum tal-processing fees. Huwa aktar minn evidenti illi fil-kaz odjern il-bank konvenut ma mexiex mal-procedura tieghu stess. Li tigi typed is-sanction letter mhux bizzejjed sabiex il-bank ikun intitolat jizbanka somma ta' flus minn kont bankarju ta'

klijent u jghaddihom fil-fondi tal-bank. Sabiex jinholoq vinkolu bejn il-partijiet u allura jiskatta l-obbligu tal-hlas tal-processing fees da parti tal-klijent tal-bank jehtieg aktar milli kunsens verbali kif jallega l-bank konvenut li sehh, haga kontestata mis-socjeta' attrici. L-istess bank konvenut naqas milli jezebixxi ta' lanqas l-inkartament kollu relatat mal-ftuh tal-kont bankarju tas-socjeta' attrici li fih giet depozitata s-somma ta' ghorin elf ewro (€20,000). Hija procedura bankarja bazika illi meta flus jigu trasferiti minn kont bankarju ghal iehor il-bank ikollu l-istruzzjonijiet bil-miktub, anke jekk il-flus ser jghaddu bejn zewg kontijiet tal-istess klijent, ahseb u ara jekk it-trasferiment ser isir minn kont ta' klijent ghal kont tal-bank. Il-bank konvenut ma ressaq l-ebda prova konvincenti ghaliex mexa b'dan il-mod mas-socjeta' attrici.

Il-bank stess ressaq provi li juru illi jekk ma jkunx hemm qbil bejn il-bank u l-klijent mhux biss dwar il-quantum tas-self izda wkoll dwar il-kondizzjonijiet l-ohra kollha relatati "l-ebda processing fees ma jkunu dovuti". L-istess regoli ta' prattici bankarji tal-bank konvenut jistipulaw illi jehtieg li l-ftehim ikun formali u cioe' bil-miktub fis-sens illi mhux biss tigi typed is-sanction letter izda li tkun iffirmata minn ufficjal idoneu tal-bank kif ukoll mill-klijent. Huwa biss f'dak il-mument li jkun intlahaq qbil dwar il-processing fees u dan ghaliex tali fees ma jkoprux biss dak li jsehh qabel il-hrug tas-sanction letter izda wkoll dak li jigri wara sabiex effettivament is-self isehh.

Pierre Bonnici fix-xhieda tieghu jindika li "kien hemm bil-miktub, id-dokumenti li kienu jinkludu l-figuri li kien ipprovdielna li jien kont tlabtu u li hu kien aċċetta. Jista' jkun li kien hemm emails. [...] Dan id-dokument bid-data li provda hu u bl-input tiegħu u cioe' l-livelli minimi li l-Bank kien qed jitlob mingħand il-klijent biex tittella l-proposta kienu kollha ntegrati f'dan id-dokument li hu kien iffirma u taghna biex jien intella f'livelli ogħla fil-Bank għall-approvazzjoni tal-Bank."[17]

Nonostante li l-Bank baqa' ma pprezentax il-*policies* tieghu dwar il-*processing fees per se* izda prezenta l-procedura ta' xi jsir meta konsumatur

[17] Pagna 99 tal-process.

jitlob self, minn dan id-dokument kif diga gie indikat jghid li l-klijent jinghata zmien jikkunsidra jekk huwiex ser jaccetta l-kundizzjonijiet. Mix-xhieda ta' Maria Borg Mifsud kif ukoll mix-xhieda ta' Pierre Bonnici, jidher li Joseph Bellia kellu jaghtihom risposta jekk huwiex ser jaċċetta l-kundizzjoni li ghandu jiddepożita €1.2 miljun fil-kont jew jekk kienx ser jitlob alterazzjoni ta' din il-kundizzjoni. Dawn iz-zewg xhieda jghidu li Joseph Bellia qatt ma rega' mar ghandhom b'risposta. Jekk din il-Qorti kellha tiehu din il-verzjoni bhala veritira, hija tifhem li galadarba Joseph Bellia qatt ma mar ghandhom lura huwa ma kienx accetta dik il-kundizzjoni u ghalhekk ma kienx hemm ftehim. Din kienet ir-raguni vera ghaliex sanction letter qatt ma harget sabiex tigi ffirmata mis-Sur Bellia u mhux ghax kienet qed tigi studjata kif allegat mill-bank konvenut.

B'applikazzjoni ta' dak li qal Anthony Bonnici fid-dokument tal-procedura "*if [...] there is no agreement, customer/prospect would not be liable to any processing fees*", is-socjetà rikorrenti ma kellhiex tigi suggetta li thallas xi spejjez. Min-naha l-ohra jekk il-verzjoni veritira hija tas-socjetà rikorrenti, u cioe li l-Bank qatt ma tah risposta dwar l-ittra ta' konferma, din twassal ghall-istess konkluzjoni u dan ghaliex ittra ta' konferma toħroġ jekk hemm qbil tal-kundizzjonijiet u galadarba din ma hargitx ifisser li ma kienx hemm qbil u allura "*if [...] there is no agreement, customer/prospect would not be liable to any processing fees*". U mhux biss tohroq l-ittra ta' konferma izda tigi wkoll iffirmata mill-klijent bhala prova ta' accettazzjoni tal-kondizzjonijiet hemm indikati inkluz dwar processing fees. Minn dan kollu il-bank konvenut ma ghamel xejn u xorta qabad u zbanka mill-kont tas-socjeta' attrici s-somma ta' €20,000.

Din il-Qorti tqis ukoll li jekk il-Bank irtira €20,000 bhala *processing fee,* dan ifisser li *sanction letter* kellha tigi ppubblikata. Minn dak li xehdet Maria Borg Mifsud, kif xehed ukoll Joseph Bellia, l-ittra ta' konferma qatt ma nharget u li kienet ghada qieghda tigi pproċessata. Fil-fatt inghad hekk li l-"*facility* kienet approved" [18] l-ittra ta' konferma qatt ma nharget iżda kienet ser tibda tigi

[18] Pagna 47 tal-process.

pprocessata u dan ghaliex "kien hemm clause minnha li qal li ma kienx se jkun jista' jaghmilha u konna qed nistennew minghandu biex jghidilina iva jew le u qatt ma smajna jekk hux iva jew le."[19] Min-naha l-ohra però Pierre Bonnici jghid li din l-ittra harget izda qatt ma giet iffirmata. Hawnek fejn il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax li l-ufficcjali tal-Bank qeghdin jghidu xi haga kompletament differenti minn xulxin jekk mhux addirittura kontradittorja ghal xulxin. Minn dak li xehed ukoll Pierre Bonnici, li jghid li hemm kitba li Joseph Bellia accetta li jhallas €20,000 bhala *processing fee* izda dan id-dokument iffirmat qatt ma gie ippreżentat wisq anqas il-korrispondenza elettronika li kien hemm bejn il-partijiet. Din kienet tkun l-ahjar prova li l-Bank setgha jressaq sabiex jissana l-allegazzjoni tieghu li s-socjetà rikorrenti kienet qablet li ghandha thallas €20,000 bhala *processing fees*. Lanqas ma giet ipprezentata abbozz tal-ittra ta' konferma. Kif il-bank konvenut jippretendi li t-tezi tieghu tigi accettata meta lanqas ipprezenta l-minimu mistenni fic-cirkostanzi, u cioe' l-abbozz tas-sanction letter li jallega li kien ipprepara; huwa ghal din il-Qorti inspjegabbli.

Kif gie ritenut aktar 'l fuq, minn jallega jrid jipprova, inkluz ghalhekk il-konvenut li ghandu jipprova dak li huwa qieghed jallega. F'ghajnejn il-Qorti filwaqt li mhuwiex ikkontestat li s-socjeta rikorrenti talbet ghal ghajnuna finanzjarja tal-Bank u li saru diversi laqghat sew mas-socjeta' attrici kif ukoll laqghat interni fil-bank, il-bank konvenut ma rnexxilux jissostanzja l-allegazzjoni tieghu li kien hemm ftehim mas-socjeta' attrici li l-bank jithallas €20,000 la sal-mument li zbanka s-somma de quo u lanqas wara.

Mill-banda l-ohra s-socjeta attrici irnexxielha tipprova sodisfacentement sal-grad rikjest mil-ligi illi fin-nuqqas tal-hrug ta' sanction letter segwita mill-accettazzjoni da parti tas-socjeta' attrici, is-somma ta' €20,000 bhala *processing fee* mhiex dovuta u ghalhekk il-bank konvenut hu fid-dover li jirrestitwixxi tali somma lis-socjeta' attrici flimkien mal-imghax legali mil-jum li fih il-bank konvenut gie interpellat ufficjalment ghar-rifuzzjoni.

[19] *ibid.*

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-bank konvenut;

2. Tilqa' t-talbiet kollha tas-socjetà attrici;

3. Tiddikjara illi l-bank konvenut ghandu jirrifondi lis-socjeta' attrici s-somma ta' ghoxrin elf ewro (€20,000);

4. Tikkundanna lill-bank konvenut ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' ghoxrin elf ewro (€20,000);

5. Bl-imghax legali mill-jum li fih giet notifikata lill-bank konvenut l-ittra ufficjali numru 1021/16 ipprezentata fid-29 ta' Marzu 2016 sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kontra l-bank konvenut.

Moqrija

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur