QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum, 21 ta' Ġunju, 2023

Rikors Ġuramentat Nru.: 545/2017 MH

Numru: 2

Western Co. Limited

vs

GBH Co. Ltd

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' attriċi tas-16 ta' Ġunju 2017 permezz ta' liema ġie premess u mitlub –

1. Illi 1-kontendenti kienu dahlu f'konvenju datat 9 ta' Frar 2017 fl-atti tan-Nutar Michael Laferla (Dok A) fejn is-socjeta' attrici intrabtet li tixtri u s-socjeta' konvenuta intrabtet li tbiegh il-fond ufficjalment innumerat mija u wiehed u ghoxrin (121) inkluz is-sotterran, fi Triq San Gwann, Bormla bid-dirtijiet u pertinenzi kollha tieghu altrementi liberu u frank.

2. Illi fil-mori tal-konvenju s-socjeta' attrici saret taf illi s-socjeta' konvenuta bieghet 1-istess fond lil terzi u konsegwentement mhux

f'posizzjoni li tbiegh lill-attrici kif weghdet li taghmel fil-konvenju de quo.

3. Illi fil-frattemp is-socjeta' attrici soffiet danni kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza, fosthom spejjez inkorsi minnha u telf ta' qliegh kif ser jirrizulta ampjament waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant is-socjeta' attrici titlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

i) Tiddikjara illi fil-mori tal-validita tal-konvenju datat 9 ta' Frar 2017 fl-atti tan-Nutar Michael Laferla (Dok A) fejn is-socjeta' attrici intrabtet li tixtri u s-socjeta' konvenuta intrabtet li tbiegh il-fond uffcjalment innumerat mija u wiehed u ghoxrin (121) inkluz issotterran, fi Triq San Gwann Bormla, is-socjeta' konvenuta qabdet u unilateralment kisret 1-obbligi taghha fuq 1-istess konvenju u bieghet il-fond lil terzi.

ii) Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta tirrifondi lis-socjeta' attrici s-somma ta' disat elef, tlitt mija u hamsin Ewro (€9,350).

iii) Tiddikjara illi konsegwentement is-socjeta' attrici sofriet danni.

iv) Tillikwida d-danni kkwazati lis-socjeta' attriċi a kawza ta' dan l-agir.

v) Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lis-socjeta' attrici d-danni hekk likwidati.

BI-ispejez inkluz dawk ta' mandat ta' sekwestru numru u 1-imghax u 1-konvenuta ingunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata u d-dikjarazzjoni ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta tat-18 ta' Lulju 2017**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet u dikjarazzjonijiet –

Risposta ta' GBH co Ltd.

1.It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda billi l-effetti tal-konvenju tad-9 ta' Frar 2017 bejn il-kontendenti spiccaw minghajr htija tal-eccepjenti meta l-attrici naqset li tottjeni ittra sanzjonarja fiz-zmien miftiehem skond klawsola tnejn (2) tal-istess konvenju.

2.F'kull kaz u minghajr hsara ghas-sueccepit, dwar it-tieni talba attrici, l-eccepjenti qatt ma kellha flus tal-attrici fidha u ghalhekk m'ghandha xejn x'tirrifondilha.

3.Inoltre, u f'kull kaz, dwar it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici, l-eccepjenti ma kkawzat ebda danni lill-attrici.

4. F'kull kaz ukoll, l-attrici ma soffriet ebda danni.

5.Salvi eccezzjonijiet ohra.

Dikjarazzjoni tal-konvenuta GBH Co Ltd.

1. Fid-9 ta' Frar 2017, l-esponenti GBH Co. Ltd dahlet f'konveuju mas-socjeta' konvenuta Western Co Ltd biex tbieghilha l-fond numru 121, bis-sotterran tieghu, fi Triq San Gwann, Bormla.

2. Il-konvenju kien suggett li 1-attrici tottjeni self bankarju biex tkun tista' tixtri. Il-Partijiet qablu wkoll li 1-attrici kellha takkwista ittra sanzjonarja tal-bank fi zmien 8 gimgha mid-data tal-konvenju u fin-nuqqas il-konvenju ma jibqaghlu ebda effett fil-ligi. Din il-kundizzjoni

[1] Fol 11 et seq

qablu fuqha kemm l-esponenti kemm l-attrici. Peress li l-attrici ma pprovdietx 1-ittra sanzjonarja kif obbligat ruhha fi zmien tmien gimghat, b'effett mis-6 ta' April 2017, il-konvenju gie minghajr ebda effett legali kif miftiehem fil-konvenju.

3. L-esponenti u Raymond Bonnici f'isem GBH Co Ltd kemm-il darba pruvaw jikkontattjaw lil Charles Bianco, kemm qabel kif ukoll wara li ghalaq it-terminu li fih kellu jottjeni s-sanction letter, izda Bianco baqa' ma wegibx u qatt ma kellimhom lura.

4. L-ewwel darba li Bianco prova jkellimhom lura kien fl-24 ta' Mejju 2017 meta Adrian Grech sab missed call fuq il-mobile tieghi minghandu. Fid-29 ta' Meiju 2017, Conrad Pisani, 1-agent li kien laqqaghhom ma' Bianco, kien cempel biex il-Perit tal-Bank jidhol jara 1-proprjeta'. Din kienet 1-ewwel darba li xi hadd da parti tas-Sur Bianco qatt ikkomunika ma' Adrian Grech jew Raymond Bonnici.

5. Dakinhar stess l-esponenti cemplu lin-Nutar Michael Laferla, li kien ghamel l-konvenju biex nikkonfermawlu li 1-konvenju kien ghalaq zmien qabel skond il-kundizzjoni li konna ftehmna dwarha u li ghalhekk il-kuntratt ma kienx ser isir.

6. L-esponenti jikkonfermaw ukoll li d-deposit qatt ma gie fidejhom. Charles Bianco kien hareg cheque u ghaddieh lin-Nutar Laferla. Dan ic-cheque qatt ma gie ghand l-esponenti u ma nafux x'gara minnu.

7. L-esponenti ma kkawzaw ebda danni lis-socjeta' attrici. Kienet 1-istess socjeta' attrici, li b'rizultat tan-nuqqasijiet taghha stess, halliet il-konvenju jaqa' u jsir bla ebda effett fil-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-rikors ġuramentat.

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula;

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-kawża odjerna s-soċjeta' attriċi qegħda takkuża lil konvenuta li kisret l-obbligi minnha assunti fil-konvenju ffirmat bejniethom fid-9 ta' Frar 2017 meta din ipproċediet unilateralment biex tbiegħ lill-terzi l-fond 121 (inkluż is-sotterran), Triq San Ġwann, Bormla li kien l-oġġett tal-konvenju msemmi. Per konsegwenza s-soċjeta' attriċi qegħda tippretendi li tieħu r-rifużjoni tas-somma ta' €9,350 imħallsa bħala depożitu fuq il-prezz tal-bejgħ kif ukoll il-ħlas ta' danni b'riżultat ta' dan l-aġir.

Minn naħa tagħha s-soċjeta' konvenuta rrespinġiet dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Fid-9 ta' Frar 2017** il-partijiet iffirmaw konvenju quddiem in-nutar Michael Laferla permezz ta' liema s-soċjeta' GBH Co. Ltd rappreżentata mid-direttur tagħha Raymond Bonnici intrabtet li tbiegħ u titrasferixxi l-fond uffiċjalment immarkat 121 (inkluż is-sotterran) Triq San Ġwann, Bormla lis-soċjeta' Western Co. Ltd rappreżentata mid-direttur tagħha Charlie Bianco li minn tagħha tagħha ntrabtet li tixtri u taċċetta tali proprjeta'. Il-prezz tal-bejgħ kien ta' €93,500 li minnhom tħallset is-somma ta' €9,350 bħala depożitu. Fost il-kundizzjonijiet maqbula kien hemm dik enumerata 9 permezz ta' liema x-xerrej kellu dritt li jassenja d-drittijiet tiegħu naxxenti mill-konvenju lil terzi;

Il-klawsola enumerata 2 tal-Konvenju, li tifforma l-bażi tad-difiża tas-soċjeta' konvenuta tgħid hekk –

"This promise of sale is subject to the purchaser acquiring a bank loan to finance the said purchase. The purchaser binds himself to acquire a sanction letter within 8 weeks from today. In the event that the purchaser does not provide a sanction letter within the said period this promise of sale will be of no effect at law. In the event of a refusal of the application for finance the purchaser is to provide the vendor with a refusal letter issued from the bank."

2. Il-partijiet qablu li l-**kuntratt finali kellu jsir sa erba' xhur wara u ċioe' sad-9 ta' Ġunju 2017**;

3. Skont **Charles Bianco, għan-nom tas-soċjeta' attriċi**[2], l-għada tal-konvenju huwa kellem lil wieħed mill-klijenti tiegħu ċertu Joe Cassar li kien qiegħed jikkunsidra li jitrasferilu d-drittijiet tiegħu fuq l-istess konvenju. Dan mar jara l-post mas-sensar tal-aġenzija Remax u peress li għoġbu l-post, Bianco ffirma konvenju ma' Cassar[3]. Minn hemm bdew il-preparamenti biex jittieħed il-loan u ġie avviċinat il-BNF Bank għal dan il-għan.

Senjatament jaqbel li fil-konvenju kien hemm klawsola li fi żmien sitt gimgħat kellu jinotifika lil bejjiegħa li kienet ħarget is-sanction letter.[4]

Skont dan ix-xhud, wara xi ġimgħatejn jew ġimgħatejn u nofs ġie nfurmat mill-perit tal-Bank li kellu jmur jara l-post pero' meta kkuntattjat, Raymond Bonnici beda jġib ħafna skużi u jipposponi l-appuntament biex jiftaħ il-fond ħalli jkollu aċċess il-perit u din is-sitwazzjoni ma nbidlitx. Sussegwentement fix-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti x-xhud ikkjarifika li l-perit li kien qed jirreferi għalih

[2] Affidavit a fol 17 u xhieda viva voce a fol 133 et seq
[3] Fol 25 – konvenju datat 14 ta' Frar 2017
[4] Folio 17, ara affidavit ta' l-istess Bianco.

kien wieħed privat inkarigat minnhom mhux wieħed inkarigat u mibgħut mill-Bank.

Eventwalment ix-xhud ġie nfurmat mill-aġenti ta' Remax li Ray Bonnici u l-partner tal-business Adrian Grech kienu nfirdu u li hu kellu jkellem lil Adrian Grech. Madankollu f'Mejju 2017 Grech qalilhom li l-proprjeta' kienet inbiegħet lil terzi.

B'hekk is-soċjeta' attriċi ħadet il-passi u ntavolat il-kawża odjerna.

Ix-xhud spjega li s-soċjeta' attriċi tilfet madwar €20,000 bħala qliegħ li kienu ser jagħmlu li kieku l-post biegħuh lil Joe Cassar kif ukoll kien fadallu jsir ħlas ta' €1,000 lin-nutar tar-riċerki u affarijiet oħra[5]. B'żieda ma' dan huwa kien ftiehem mal-aġenti ta' Remax li jagħtihom senserija ta' 5.9% fuq il-ftehim ma' Joe Cassar.

4. **Joseph Cassar,** li favur tiegħu saret iċ-ċessjoni tad-drittijiet tal-konvenju *de quo* mill-attriċi**,** xehed u kkonferma li Charles Bianco kien irritornalu l-ħlas tad-depożitu li kien sar fuq il-konvenju ta' bejniethom[6].

5. **Xehed David Mifsud, Manager ta' Remax Real Estate**[7] li spjega kif wieħed mis-soċji tiegħu, Conrad Pisani, kien involut fit-trattativi li wasslu biex ġie ffirmat il-konvenju tad-9 ta' Frar 2017 bejn il-partijiet fil-kawża. Qal li kien hemm perjodu wara l-iffirmar tal-konvenju meta bdew iċemplu lil Ray Bonnici biex jiftaħ il-fond sabiex il-perit jidħol jara l-proprjeta'. Wara ċertu żmien

[5] Fol 26
[6] Fol 34
[7] Fol 34

qalilhom biex ikellmu lis-soċju tiegħu li minn naħa tiegħu nfurmahom li l-post kien laħaq inbiegħ.

6. Xehed **Patrick Bartolo, Branch Manager tal-Bank BNF**[8] li qal li minn riċerki li għamlu ma sabu ebda record dwar Joseph Cassar bħala klijent tal-Bank. Għalkemm ma eskludiex li dan seta mar f'xi fergħa tal-Bank biex jitlob xi informazzjoni, ma rriżultax li dan fetaħ xi kont bankarju magħhom u lanqas li nbeda formalment il-proċess biex jingħatalu xi loan. Senjatament spjega wkoll li biex jintbagħat perit tal-Bank fuq il-post bħala parti mill-proċess biex jinħareġ loan, il-persuna trid l-ewwel tkun saret klijenta tal-Bank u dan billi tkun diġa' fetħet kont mal-Bank, tiddepożita l-*processing fees* u wara tiffirma karta biex ikun jista' jintbagħat il-perit tal-Bank fuq il-post.

7. Xehdu **Raymond Bonnici u Adrian Grech, diretturi tas-soċjeta' konvenuta**[9] li spjegaw ir-retroxena li wasslet għall-iffrmar tal-konvenju tad-9 ta' Frar 2017. Dakinhar tal-konvenju, Charlie Bianco għan-nom tas-soċjeta' attriċi kien spjega li l-intenzjoni tiegħu kienet li jidħol f'konvenju biex jakkwista l-post suġġett pero' għall-kundizzjoni li jikseb self mill-Bank u li jkun jista' jitrasferixxi l-konvenju lil terzi persuni biex ikun jista' jbiegħu lill-ħaddieħor.

Bonnici xehed li huwa kien għamilha ċara kemm ma' Bianco u anke man-nutar Laferla li x-xerrej irid jottjeni s-*sanction letter* f'mhux aktar minn tmien ġimgħat mid-data li jiġi ffirmat il-konvenju. Fil-fatt iddaħħlet klawsola appożita fil-konvenju dwar dan. Bonnici kien anke talab li jkun preżenti għall-laqgħa li ssir mal-Bank ħalli jserraħ rasu li l-applikazzjoni tkun saret u f'każ anke li għal xi

[8] Fol 56 (A) et seq
[9] Affidavits a Fol 58 et seq u Raymond Bonnici xehed viva voce a fol 84 et seq filwaqt li Adrian Grech xehed viva voce a fol 95

raġuni l-Bank jindika li s-self mhux ser jingħata allura ħadd mill-partijiet ma joqgħod jaħli żmien.

Wara l-iffirmar tal-konvenju Bonnici, peress li Bianco kien qallu li kellu jkellem lil Conrad Pisani tar-Remax dwar l-appuntament mal-Bank, huwa beda jipprova jagħmel kuntatt mal-istess Pisani dwar dan pero' minkejja diversi messaġġi li bagħtlu, dan kien qed jibqa' bla risposta. Huwa esebixxa kopja ta' xi messaġġi li bagħat lil Pisani jistaqsi dwar il-laqgħa tal-Bank[10]. Fl-aħħar kienu ltaqgħu l-fergħa tal-Bank Banif ġewwa San Ġwann fit-22 ta' Frar 2017. Dakinhar, ir-rappreżentanta tal-Bank kienet *non-committal* u filwaqt li tathom x'jifhmu li qed jaħdmu fuqha pero' l-Bank kien jeħtieġ aktar dokumentazzjoni.

Wara dan l-appuntament Bonnici pprova jċempel lil Conrad Pisani diversi drabi oħra biex jieħu feedback dwar kif ipproċedew l-affarijiet mal-Bank. Ġew esebiti wkoll *call-logs* li huwa għamel bejn is-6 ta' Marzu u l-20 t'April 2017 lil Conrad Pisani għal dan il-għan. Dakinhar tal-20 t'April Pisani rrispondih biex iċempillu fi żmien siegħa għax kellu xi aġġornament xi jtih.

Pero' sal-20 t'April 2017, it-terminu ta' 8 ġimgħat kien diġa laħaq skada. Sa dakinhar ħadd, la Bianco, la n-Nutar u lanqas Pisani ma kien ċemplilhom biex jitolbu estensjoni ta' dan it-terminu miftiehem. Bonnici kompla xehed li għalkemm ma jiftakarx x'kien qallu Pisani dakinhar tal-20 t'April pero' żgur li sa dakinhar ma kinitx ħarġet is-sanction letter. Kien biss fl-aħħar ta' Mejju 2017 li Pisani talabhom aċċess għall-ewwel darba fid-dar biex jidħol **il-perit tal-Bank** biex jara l-post. Għax-xhud, din ir-rikjesta dehret stramba stante li fl-esperjenza tiegħu l-perit tal-Bank jiġi wara u mhux qabel il-ħruġ tas-*sanction letter*.

[10] Fol 63-64

Matul dak iż-żmien kollu li Bonnici kien qed jipprova jagħmel kuntatt ma' Conrad Pisani, id-direttur l-ieħor tas-soċjeta' konvenuta Adrian Grech kien qiegħed jipprova jikkuntattja lil Charles Bianco kif jidher mill-logs esebitai a fol 66. Pero' lanqas Bianco ma kellimhom lura. Grech ġieli mar hu stess fis-showroom ta' Bianco u dan kien jgħidlu biex iserraħ rasu għax Conrad kien qed jaħdem fuqha. Grech kien ukoll jipprova jkellem lil Pisani imma wkoll għalxejn.

Meta raw li Bianco m'onorax it-termini tal-konvenju, u l-konvenju spiċċa *"with no effect at law"* kif tgħid it-tieni klawsola, huma bdew ifittxu xerrej ieħor. Kienu ttolleraw aktar minn 8 ġimgħat u fil-fatt kien fit-3 ta' Mejju 2017 li daħlu fi ftehim ma' klijent ġdid għall-bejgħ tal-post[11]. Għal diversi ġimgħat wara huma baqgħu ma semgħu xejn minn naħa tas-soċjeta' attriċi sakemm fl-24 ta' Mejju 2017 Adrian Grech irċieva żewġ missed calls minn numru ta' Bianco – waħda fl-24 ta' Mejju 2017 u l-oħra fis-27 ta' Mejju 2017.

Fl-aħħar ta' Mejju 2017 Conrad Pisani għall-ewwel darba ċempel biex il-perit tal-Bank imur jara l-post. Kien hemm li nfurmawh li l-konvenju kien ilu li waqa minħabba li t-terminu ta' 8 ġimgħat kien għalaq fil-bidu t'April 2017. Fid-29 ta' Mejju 2017, permezz tal-avukat tagħhom il-konvenuti bagħtu jinfurmaw ukoll lin-nutar Laferla dwar dan[12].

8. Dwar provi oħra , għal kull buon fini l-Qorti tinnota li –

- Waqt is-seduta tad-19 ta' Frar 2018 kienu xehdu Conrad Pisani, in-Nutar Michael Laferla u Joe Cassar. Madankollu, peress li traskrizzjoni tagħhom baqgħet ma ġietx inserita u lanqas rintraċċjata, waqt is-seduta tat-3 ta'

[11] Fol 111.
[12] Fol 68

Diċembru 2021 l-istess Qorti ordnat lis-soċjeta' attriċi biex terġa' ttellagħhom jixhdu madankollu hija naqset li tagħmel dan;

- Ix-xhieda ta' Neville Busuttil in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni tal-21 ta' Ġunju 2021 baqgħet ma nstabitx lanqas, għalkemm id-dokument minnu preżentat jinsab in atti. Waqt is-seduta tal-11 ta' Mejju 2022 id-difensur tas-soċjeta' konvenuta ddikjara li ma kienx hemm ħtieġa li dan ix-xhud jerġa jittella jixhed.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti tissottolinea fl-ewwel lok li l-kunsiderazzjonijiet u l-ġudizzju tal-Qorti għandhom jiġu mfassla skont il-parametri tal-azzjoni kif imressqa mis-soċjeta' attriċi.

Kif inghad fil-każ **Health Services Group Ltd vs Id-Direttur tal-Kuntratti et deciz fit-28 t'April 2017**[13]

*"Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Micallef v. Mizzi**, deciza fil-24 ta' Frar, 2012:*

"Huwa principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza l-Imhallef civili ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni. Fuq kollox huwa ghandu joqghod strettament ghat-termini tal-kawzali u tat-talba kif migjuba fic-citazzjoni….ma huwiex lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni. Kawzali kif espressa fic-citazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawza u l-Qorti ghandha toqghod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fic-citazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza moghtija tkun extra petita".

[13] Rik 381/11

A skans ta' kull ekwivoku, huwa ċar mill-premessi u t-talbiet li l-għan tal-proċeduri odjerni huwa li jiġu likwidati u mħallsa lis-soċjeta' attriċi d-danni wara li allegatament is-soċjeta' konvenuta, fil-mori tal-validita' tal-konvenju ffirmat bejniethom fid-9 ta' Frar 2017, biegħet il-proprjeta' mertu ta' dak l-istess konvenju lil terzi. Qed jintalab ukoll ir-refuzzjoni tad-depositu mħallsa fuq l-istess konvenju.

Is-soċjeta' attriċi targumenta li huwa minnu li kien l-obbligu tax-xerrej li jottjeni *sanction letter* mill-Bank fit-terminu ta' tmien ġimgħat stabbilit fil-konvenju. Madankollu, jekk dan ma seħħx kien kollu ħtija tas-soċjeta' konvenuta li naqset milli tikkopera mas-soċjeta' attriċi u tippermetti l-aċċess lill-perit tagħha biex jispezzjona l-post. Appuntament mal-Bank kien sar pero' s-soċjeta' attriċi kienet għadha qegħda fil-fażi li tagħmel l-aċċertamenti meħtieġa biex formalment issir klijent tal-Bank għall-fini tal-loan.

Is-soċjeta' attriċi tinsisti lil konvenuta qabdet u biegħet *ad insaputa* tagħha l-fond in kwistjoni meta l-konvenju kien għadu validu u malli ndunat b'dan, is-soċjeta' konvenuta bdiet iġġib l-iskuża li l-konvenju waqa' għax ma nħarġitx is-*sanction letter* fi tmien ġimgħat.

L-ewwel talba tas-soċjeta' attriċi hija sabiex il-Qorti tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta kisret l-obbligi kontrattwali tagħha meta biegħet il-fond mertu tal-konvenju lil terzi waqt il-perjodu li fih kien għadu validu l-konvenju.

Minn naħa tagħha s-soċjeta' konvenuta targumenta li għalkemm il-konvenju tad-9 ta' Frar 2017 kien intiż li jkun validu sad-9 ta' Ġunju 2017 - fejn sa dakinhar kien irid jilħaq ikun sar il-kuntratt finali - dan it-terminu kien suġġett għal diversi kundizzjonijiet. Ewlenija fosthom il-kundizzjoni enumerata 2 li permezz tagħha

s-soċjeta' attriċi trid tottjeni s-*sanction letter* mill-Bank fi 8 ġimgħat mill-iffirmar tal-konvenju sabiex ikun jista' jkompli l-proċess tal-loan, u fin-nuqqas, il-konvenju awtomatikament jitlef l-effetti legali kollha tiegħu f'għajnejn il-liġi.

Issir analoġija mal-**artikolu 1002 tal-Kap 16** dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti fejn jingħad hekk –

"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni."

Naturalment ir-rwol tal-Qorti huwa limitat fiċ-ċirkustanzi stante li kienu l-partijiet li liberament għażlu u qablu li jorbtu l-ħruġ ta' sanction letter ma' perjodu determinat ta' żmien u kienu huma wkoll li volontarjament stabbilew il-konsegwenzi legali jekk dan it-terminu ġiex rispettat jew le.

Għal darb'oħra b'analoġija mal-prinċipji applikabbli għall-kuntratti, fil-każ **TGS Company Limited vs Polidano Bros. Limited deċiż fil-11 ta' Lulju 2013** din il-Qorti diversament preseduta għamlet dawn il-kunsiderazzjonijiet -

"Il-kompitu tal-Qorti hija pjuttost wieħed ta' għarbiel ta' fatti peress li r-relazzjonijiet ġuridici bejn il-kontendenti kienu regolati b'sahha tal-iskrittura privata imsemmija bl-applikazzjoni tal-principju fondamentali pacta sunt servanda.

(.......)

KONSIDERAZZJOIJIET LEGALI

Il-Qorti ser tenunzja xi prinċipji legali applikabbli li f'’materja kontrattwali jagħmel li l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodici Civili; ara "Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe" (A.K. deciza fis-16 ta’ Lulju 1973);

Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa’ dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. ("Pacta sunt servanda.") ("Gloria mart Jonathan Beacom et vs LArkitett u Nġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines" - App.Civ. deciza fil-5 ta' Ottubru 1998).

L-applikazzjoni ta’ din id-dispożizzjoni, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinsiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta’ liġi bejniethom (pacta sunt servanda), u l-ebda Qorti m’għandha tindaħal fi ftehim bħal dan dment li dak il-ftehim ma jkunx milqut b’xi difett li jġibu ma jiswiex. Madankollu illum huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola minsuġa f’Kap. 16 trid tiġi nterpretata wkoll fid-dawl ta’ prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt jiġifieri li l-kuntratti jiġu esegwiti in bona fede. Kwindi huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta’ klawsola penali jiġu ridimensjonati jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali ta’ l-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli skont in-normi stabbiliti tas-socjeta` u l-loġika ġuridika.

*Fil-kawza **Mark Calleja Urry et vs Joseph Portelli et.** (Qorti Appell moghti fis-sena 2011), il-Qorti kkwotat sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fejn qalet li:*

“…il-prinċipju jibqa' l-istess, cioe` dak tal-liberta' kuntrattwali bil-korollarju tiegħu li l-eċċezzjonijiet għal dik il-liberta' m’għandhomx jiġu estiżi lil hemm mil-limiti tal-liġi li tistabilixxi l-eċċezzjoni ... il-Kodiċi Ċivili li jagħti lillkuntratti

magħmulin skont il-liġi is-saħħa tal-liġi stess, li hija l-aqwa liġi, cioe` l-liġi tal-partijiet, il-mezz u l-miżura tal-indipendenza personali tagħhom fil-kamp kontrattwali, u li ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin jew għal raġunijiet mgħarufin mil-liġi."

Dan hu konformi mal-principju li darba bejn il-partijiet hemm ftehim li jirregola r-relazzjonijiet ta' bejniethom, hu prezunt li qabel ma ffirmaw dak il-ftehim qiesu ccirkustanzi tal-kaz u l-interessi taghhom, u allura darba iffirmaw il-kuntratt, huwa dak il-kuntratt li jissanzjona rrelazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, u mhux xi principju iehor, ancorche' bazat fuq l-ekwita'. Il-principju tar-rispett ghal volonta' tal-partijiet huwa wiehed fondamentali u dak li ftehmu fuqu il-partijiet ghandu "forza ta' ligi" ghalihom (artikolu 992 tal-Kodici Civili), u l-Qorti m'ghandhiex tuza d-diskrezzjoni taghha biex tissostitwixxi ghal dak li ftehmu l-partijiet il-volonta' taghha.

Fil-materja ta' l-interpretazzjoni ta' kuntratt ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m'hemmx lok ghall-interpretazzjoni (Ara s-entenza rapportata f'Vol.XXXIV.i.p27). L-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali.

Huwa meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, li ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din irregola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li tkun jista' biss jigi nterpretat b'mod univoku ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha

f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien" ("J. Bartolo et v. A. Petroni deciza 7 ta' Ottubru 1997").

Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot (J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe – Appell Superjuri deciz 28 ta' Frar 1997)."

Mhuwhiex kontestat u ġie muri bil-provi li l-intenzjoni tal-partijiet fil-konvenju tad-9 ta' Frar kienet riflessa u marbuta pjenament fid-diċitura tal-klawsola 2.

Huwa paċifiku u maqbul wkoll li s-*sanction letter* baqgħet ma ħarġitx a favur is-soċjeta' attriċi entro t-tmien ġimgħat stabbiliti fil-konvenju u ċioe' sad-9 t'April 2017.

Kif ingħad, is-soċjeta' attriċi tattribwixxi dan in-nuqqas għall-aġir tas-soċjeta' konvenuta li, meta mitluba, ma tatx aċċess lill-perit tagħha (mhux tal-Bank) sabiex jaċċedi fuq il-post biex iħejji d-dokumentazzjoni meħtieġa.

Madankollu ħareġ biċ-ċar mill-provi, li għalkemm sar almenu appuntament mal-Bank fi Frar 2017 biex tinġabar informazzjoni dwar x'kien meħtieġ għall-applikazzjoni tal-loan, qatt ma mmaterjalizzat applikazzjoni konkreta għal dan il-għan. Infatti kif xehed il-Manager tal-Bank BNF Patrick Bartolo, Joe Cassar lanqas qatt ma sar klijent mal-Bank għax qatt ma fetaħ kont bankarju magħhom u allura qatt ma beda formalment il-proċess biex jintalab loan. Il-Bank infatti lanqas biss għandhom *record* tiegħu u ma jirrikonnoxix lil Cassar bħala klijent tal-bank minn dan il-lat.

B'hekk hija l-fehma ferma tal-Qorti li kienet din ir-raġuni li wasslet biex ebda *sanction letter* ma setgħet toħroġ mill-Bank sa tmien ġimgħat mill-iffirmar tal-Konvenju u dan stante l-inerzja tas-soċjeta' attriċi li tassikura li l-proċess tal-*loan* u partikolarment il-ħruġ tas-*sanction letter* isir tempestivament.

Inoltre u għal kull buon fini l-Qorti tinnota wkoll li t-tkaxkir tas-saqajn tas-soċjeta' attriċi fit-tmien ġimgħat li matulhom kellha almenu toħroġ is-*sanction letter* jirriżulta anke mill-*call logs* li ġew esebiti mis-soċjeta' konvenuta. Intwera kif mill-iffirmar tal-konvenju fid-9 ta' Frar 2017 sal-20 t'April 2017 (u kwindi addirittura sa żmien wara li kienu diġa' għaddew it-tmien ġimgħat għall-ħruġ tas-*sanction letter*) ir-rappreżentanti tas-soċjeta' konvenuta baqgħu ripetutaent jippruvaw jikkuntattjaw lil Conrad Pisani ta' Remax biex jottjenu nformazzjoni dwar kif qed jipproċedu l-proċeduri mal-Bank b'rabta mal-*loan*. Dan juri rieda sħiħa da parti tas-soċjeta' konvenuta li tasal għall-iffirmar tal-kuntratt finali. Hija għalhekk inverosimili t-teżi tas-soċjeta' attriċi li proprju fl-istess żmien kienet qed tipprova titlobhom mingħajr suċċess li l-perit tagħhom jingħata l-aċċess għall-post biex jispezzjonah.

Dan kollu jkompli jagħti kredibilita' lill-provi mressqa mis-soċjeta' konvenuta fejn fl-affidavit ta' Raymond Bonnici kif konfermat minn Adrian Grech huma xehdu li kien f'Mejju 2017, u kwindi ben wara l-iskadenza tat-terminu ta' tmien ġimgħat, li Conrad Pisani kkuntattjahom l-ewwel darba biex il-perit tagħhom imur jara l-post.

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li la għal raġunijiet imputabbli biss lis-soċjeta' attriċi hija naqset milli tottjeni s-sanction letter mill-Bank sad-9 t'April 2017, allura l-konsegwenza kienet

proprju dak maqbul bejn il-partijiet u ċioe' li l-konvenju *"will be of no effect at law."*

Isegwi wkoll allura li dak kollu li ġara bejn il-partijiet wara dik id-data huwa mmaterjali u rrelevanti għall-fini tal-kawża stante li f'dak l-istadju l-konvenju kien diġa' tilef l-effettivita' tiegħu f'għajnejn il-liġi. Allura s-soċjeta' konvenuta ma kellha ebda obbligu fil-liġi li tipproċedi bil-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni lis-soċjeta' attriċi, u kienet libera tipproċedi bit-trasferimenti tal-fond *de quo* ma terżi.

Għalhekk l-ewwel talba ma timmeritax li tiġi akkolta.

Per konsegwenza, l-bqija tat-talbiet tas-soċjeta' attriċi ser jiġu miċħuda.

Għall-istess raġunijiet ser jintlagħu l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta.

Għal kull buon fini pero', dwar **it-tieni talba tas-soċjeta' attriċi** għar-rifużjoni tas-somma ta' €9,350 mħallsa bħala depożitu fuq il-konvenju, s-soċjeta' attriċi ma ġabet ebda prova li dawn il-flus ġew mgħoddija lis-soċjeta' konvenuta. Anzi, skont il-konvenju -

"1) For the agreed price of ninety three thousand and five hundred Euro (€93,500) out of which amount, the sum of nine thousand and five (recte: three) hundred and fifty Euro (€9,350) is being paid on the promise of sale by the Purchaser by means of a BOV Cheque number 1312 in the name of GBH Co Ltd which cheque is to be held by Notary Doctor Michael Laferla and will be released in favour of the vendor on the final deed of sale. The balance of price shall be paid upon signing the final deed of sale."

Kwindi s-somma ta' €9,350 ingħatat f'idejn in-nutar u ġjaladarba l-bejgħ finali baqa' ma seħħx, tali somma qatt m'għaddiet għand is-soċjeta' konvenuta.

Għalhekk ma hemm ebda rifużjoni xi ssir da parti tas-soċjeta' konvenuta.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta;

2. Tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.