MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2004

Citazzjoni Numru. 1394/2001/1

David Falzon

Vs

Mario u Rita konjugi Formosa

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni mill-attur fil-31 ta' Lulju, 2001, li in forza taghha, wara li ppremetta li favur l-attur David Falzon jezisti kreditu kontra l-konvenuti u dana fis-somma ta' LM12,318 rapprezentanti in kwantu ghal LM7,000, bilanc minn somm akbar, dovut ghac-cessjoni tal-kirja tal-hanut f'Hal Safi, *Shop* 1, Triq San Gorg, u in kwantu ghal

LM5,318, prezz tal-merkanzija li kienet tinsab fl-istess hanut mibjugha lill-konvenuti, hlas ta’ permessi u kera ta’ zewg garaxxijiet fi Triq Stiefnu Erardi, Hal Safi;

Ippremetta li minghajr ragunijiet validi fil-ligi ma giex effetwat il-pagament dovut mill-konvenuti lill-attur David Falzon u ghalhekk ghad hemm id-debitu mhux imhallas;

Talab ghalhekk biex il-konvenuti jghidu ghala din il-Qorti ma ghandhiex:

1. Tikkundanna lill-konvenuti ghal pagament lill-attur David Falzon fis-somma ta’ LM12,318 rapprezentanti in kwantu ghal LM7,000 bilanc minn somma akbar dovut ghac-cessjoni tal-kirja tal-hanut f’Hal Safi, *Shop* 1, Triq San Gorg, u in kwantu ghal LM5,318, prezz ta’ merkanzija li kienet tinsab fl-istess hanut mibjugha lill-konvenuti, hlas ta’ permessi u kera ta’ zewg garaxxijiet fi Triq Stiefnu Erardi, Safi.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet dekoribbli mid-29 ta’ Marzu, 2001 u bl-ingunzjoni ta’ l-istess konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha huma eccepew:-

1. Illi tali kawza hija ghal kollox intempestiva *stante* li kienu ghaddejjin trattattivi bejn il-partijiet biex tintlahaq soluzzjoni;

2. Illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante li dak miftiehem ossija ic-cessjoni tal-kirja tal-hanut f’Hal Safi, *Shop* 1, Triq San Gorg mill-attur favur il-konvenuti konjugi Formosa kien espressament soggett ghall-finanzjar mill-bank;

3. Illi l-konvenuti hadu pussess materjali tal-hanut u bdew jifthuh qabel il-waqt wara inisistenza u tkarrib ta’ l-istess attur minhabba li kien qal li l-gharusa kienet sabet *job* u ma setghetx tibqa’ hemmhekk;

4. Illi interpellat sabiex jirriprendi pussess tal-hanut u tal-garaxxijiet imsemmija minhabba li l-ftehim ma kienx sehh l-attur baqa' inadempjenti;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuti huma disposti kif ga stqarrew qabel li jhallsu lill-attur is-somma ekwivalenti ghall-valur tal-prodotti kollha li huma bieghew jew li zammew ghandhom kemm damu joperaw tali hanut, imma mhux l-ammont stabbilit fil-kuntratt in konsiderazzjoni tac-cessjoni ta' l-istess kirja;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi l-attur f'din il-kawza kellu twellija ta' hanut fi Triq San Gorg, Hal Safi, u dan minghand id-Direttur ta' l-Artijiet. F'Marzu ta' l-2001, il-partijiet dahlu fi ftehim (redatt minn Nutar Dottor Philip Said), li in forza tieghu l-attur obbliga ruhu li jcedi l-inkwilinat tal-hanut favur il-kovnenuti versu rigal ta' LM7,500 u hlasijiet ohra, fosthom ta' l-*istock,* li l-valur tieghu kellu jonqos b'25%. Ir-rigal ta' LM7,500 thallas b'LM500 fuq l-iskrittura u s-LM7000 kellhom jithallsu *"hekk kif (il-konvenuti) jirrangaw mal-Bank".*

Peress li l-proprjeta' kienet tal-Gvern, il-partijiet marru fl-ufficcju tad-Dipartiment ta' l-Artijiet sabiex jinfurmawh bil-ftehim u d-Dipartiment ikun jista' jibda l-process tal-hrug tat-*tenders*, soggett ghar-*right of first refusal* favur il-konvenuti. Hija prassi tad-Dipartiment ta' l-Artijiet li din ma taccettax awtomatikament cessjoni ta' twellija, izda tohrog dejjem *call for tenders*, biex il-fond jigi aggudikat favur min joffri l-ahjar kundizzjonjiet; dik il-persuna li maghha l-inkwilin ikun ftiehem, tinghata d-dritt li tiehu l-kirja fuq

isimha jekk tasal li taccetta hi l-kondizzjonijiet mitfuha min minn ikun tefa' l-ahjar offerta.

Fil-frattemp, il-konvenuti inghataw il-pussess tal-hanut ghalkemm l-iskrittura tghid li l-pussess tal-hanut ma kellux jinghata lill-konvenuti qabel ma jithallas ir-rigal kollu, l-attur jghid li l-konvenuti talbuh jiehdu pussess tal-hanut qabel ma jsir il-hlas u dan peress li l-konvenut kien ghalaq il-hanut precedenti li kellu u ddejjaq ma jaghmel xejn; bhala turija tal-volonta' li jsir il-hlas, il-konvenuti rrillaxjaw *cheque post-dated* ghas-somma ta' LM7000. Il-konvenuti, min-naha l-ohra, jghidu li huma hadu pussess tal-hanut fuq insistenza ta' l-attur peress li qallhom li l-gharusa tieghu kienet sabet xoghol iehor u ma kienetx se tmur aktar fil-hanut; biex il-hanut ma jinghalaqx, l-attur talab lill-konvenuti jidhlu mill-ewwel fil-hanut. Il-konvenuti accettaw u ghalkemm ma kienux ghadhom irrangaw mal-Bank, l-attur talabhom *post-dated cheque*, biex fil-frattemp isir *stock-taking* u jerga' jinfetah il-hanut mill-konvenuti.

Wara li l-konvenuti dahlu fil-hanut, irrealizzaw li l-hanut ma kienx imexxi u jiggenera qliegh kemm kienu qed jistennew. Il-konvenuti jghidu li dan gara peress li l-klijenti qalulhom li l-attur soltu *stock* skadut ikollu fil-hanut u, ghlahekk, il-hanut ma tantx imexxi. L-attur min-naha l-ohra, jghid li wara li l-konvenuti gergru mieghu li mill-hanut ma tantx kien qed isir bejgh, u indaga ma xi whud mill-ex klijenti tieghu, dawn qalulu li l-atteggjament tal-konvenuta lejn il-klijenti ma kienx wiehed felici u hi kienet qed tgerrex in-nies. Inoltre, l-attur jichad li hu qatt ta xi garanzija lill-konvenuti, kif qed jallegaw il-konvenuti, li l-hanut ghandu negozju tajjeb jew b'xi mod iggarantilhom l-ammont ta' bejgh.

Il-konvenuti, fil-frattemp, applikaw ghall-facilita' mill-Bank u, milli jidher, ma kienx hemm problemi dwar dan. Il-konvenuti kienu klijenti regolari tal-Bank of Valletta, u gieli nghataw *loans* u facilitajiet ohra; fil-fatt, harget *sanction letter* favur il-konvenuti. Wara li inharget is-*sanction letter*, il-Bank talab informazzjoni fuq in-negozju li kienu ser jidhlu fih, bhal l-*istatements* tal-Bank, ir-*returns* tat-taxxa, u xi dokumenti ohra relatati. Il-konvenuti jghidu li huma talbu

dawn id-dokumenti lill-attur, izda qatt ma ghaddihomlhom. L-attur, min-naha l-ohra, jghid li l-konvenuti qatt ma talbuh dokumenti, u min rajh kien urihom l-*istatement* tal-Bank tieghu meta gergru bin-nuqqas ta’ negozju li jiggenera l-hanut, u dan biex jurihom li, fi zmienu, il-hanut kien imexxi u hu kien regolarment jiddepozita flus fil-Bank biex jaqta’ mill-*overdraft* li hu kien ha meta fetah in-negozju. Meta dawn id-dokumenti ma gewx forniti, l-Bank rtira l-facilita’ li kien qabel accetta li jaghti.

Ghar-rigward l-inkwilinat tal-hanut, meta saret *call for tenders* mid-Dipartiment ta’ l-Artijiet, hadd ma applika, lanqas il-konvenuti, u kwindi, peress li l-attur ma kienx ceda inkondizzjonalment il-kirja tal-hanut, il-kirja baqghet fuq isem l-attur u l-kera ghada tghajjat lilu.

Jidher car li f’din il-kawza, decizjoni trid tiddependi mhux ftit fuq l-apparezzament li l-Qorti trid taghmel tal-provi, u dan peress li l-partijiet jikkontroducu lil xulxin fuq hafna aspetti tal-kaz, u, ghalhekk, id-determinazzjoni tal-vertenza tiddependi hafna fuq il-kredibilita’ tal-partijiet u l-verosimiljanza tal-versjonijiet rispettivi taghhom.

Fil-kaz in ezami l-ftehim kien soggett ghall-*bank loan* u, fil-kuntest tal-konvenju, intqal mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell li *“hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta’ kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista’ sehh kundizzjoni li fuqha jkun ftehmu l-partijiet*” – “Pleasant vs Caruana” , deciza fis-7 ta’ Lulju, 1998. F’dan il-kaz, il-konvenuti qed isostnu li la darba l-Bank irrifjuta li jaghtiohm self, avverat ruhu l-kondizzjoni risoluttiva fil-ftehim li , kwindi, ma baqghax validu.

Din il-Qorti fil-kawza “Networks Publications Ltd vs Farrugia”, deciza fit-28 ta’ Gunju, 2002, osservat li min ikun accetta fuq konvenju li dak l-istess konvenju jkun soggettat ghal xi self bankarju jew ghall-otteniment ta’ xi facilita’ bankarja, ikun qed jaccetta riskju li, ghal kwalunkwe raguni, salv il *mala fede*, l-Bank jista’ jirrifjuta il-finanzjament mitlub.

F’dan il-kaz, jirrizulta bhala fatt, li l-Bank irrifjuta li jaghti l-finanzjament li talbu l-konvenuti, pero’, din il-Qorti thoss li, minn ezami ta’ cirkostanzi tal-kaz, il-konvenuti kienu in *mala fede*. Il-Qorti ezaminat il-provi li ressqu l-partijiet u tqies li ma tistax taghti affidament li versjoni tal-konvenuti. Il-Qorti thoss, per ezempju, li l-allegazzjoni tal-konvenuti li l-*istock* kien skadut u li huma hadu pussess tal-hanut fuq talba ta’ l-attur, hija mhix verosimili u kontrodittorja fiha nnifsha. Kieku l-*istock* kien skadut u l-*business* tal-hanut kien sejjer lura minhabba din ic-cirkostanza, l-attur ma kienx jinsisti li l-konvenuti jidhlu fil-hanut qabel ma jithallas is-LM7,000 rigal. Jekk, fi kliem iehor, kellu x’jahbi, kien jinsisti li jigi onorat il-ftehim, billi l-ewwel jithallas, u l-pussess tal-hanut jghaddieh wara li jkun dahhal fil-but il-flus. Hu veru li l-attur, skond il-konvenuti, meta kkonsenja l-pussess tal-hanut, inghata *post-dated cheque*, pero’, hlas b’dan il-mod ma hu hlas xejn, u li kieku l-attur kien jaf li kellu *stock* skadut, kien zgur jippreveni li dak ic-*cheque* ma jibqax validu malli l-konvenuti jindunaw li hu kien dahaq bihom. Ghalhekk, din l-istorja tal-konvenuti ma tidhirx verosimili, ghax min irid “*jidhaq”* b’xi hadd ma jikxifx il-karti qabel ma jdahhal il-flus. Inoltre, qabel ma l-konvenuti fethu l-hanut u bdew jinnegozzjaw fih, sar *stock-taking* fil-prezenza taghhom, u ma jidhirx li huma ghamlu xi osservazzjoni dwar il-kwalita’ tal-prodotti.

L-istorja tal-Bank ukoll hija, fil-fehma tal-Qorti, suspettuza. Kif xehed il-*branch manager*, il-konvenuti kienu klijenti regolari u tajba tal-Bank u mhux l-ewwel darba li l-Bank ikkoncedilhom diversi facilitajiet. Fdan il-kaz, fil-fatt, meta l-konvenuti talbu *loan*, il-Bank accetta, tant li hareg *sanction letter* fejn ikkonferma li kien lest jaghti s-self mitlub. Wara li nharget din l-ittra, il-bank, skond dan il-*manager*, iddecieda li jitlob dettalji biex jezamina l-viabilita’ tal-progett tal-konvenuti.

Il-Qorti taraha stramba kif bank jitlob certa informazzjoni <u>wara</u> li jkun gia kkommetta ruhu li se jaghti s-self, u jaraha stramba wkoll kif bank jindahal biex jezamina l-viabilita’ ta’ progett ta’ min ikun irid self. Il-bank, skond prattika lokali, jinteressah li jkollu sigurta’ adegwata, u mhux se jidhol biex jezamina l-viabilita’ tal-progett ta’ kull min jirrikorri

ghandu ghas-self. Il-banek, specjalment dawk lokali, m'ghandhomx il-prattika li joqghodu jezaminaw kull progett tal-klijenti taghhom biex jaraw jekk dak il-progett hux possibbli li jirnexxi jew le; il-banek mhux soltu li jiehdu *business risks* bhal dawn, ghax kieku zgur li ma kienux jaghtu diversi *loans* lill-diversi individwi li, fuq xejn, ikunu jridu jiehdu *loans* ghall-*bars* jew *restaurants* li, hawn Malta, jifthu godda daqs kemm jaghlqu. Dak li jinteress lill-Banek lokali hija li l-facilita' tkun garantita' b'sigurta adegwata, u, specjalment meta l-*loans* ikunu relattivament zghar, ma jfittxux aktar minn hekk. Illum, fil-fatt, hemm banek li jaghtu *loans* fuq it-*telephone*, f'liema cirkustanzi zgur li ma joqghodux jezaminaw l-iskop u l-viabilita' ta' l-iskop indikat.

Kieku stess, jekk bank jiddeciedi li jkun irid jezamina l-progett, jitlob dettalji u jistharreg l-operazzjoni prospettata <u>qabel</u> ma jikkometta ruhu li jaghti l-*loan*, u mhux l-ewwel johrog ittra li jindika lill-klijent li l-*loan* kienet approvata, imbaghad <u>wara</u> jitolbu certa dokumentazzjoni biex jiddeciedi japprovax il-*loan* jew le! Ma taghmilx sens li istituzzjoni finanzjarja bhal bank jipprocedi b'dan il-mod.

Il-Qorti tqies li, fil-fatt, dak li gara hu li l-konvenuti qatt ma kellhom problemi mal-bank biex jiehdu l-facilita' li riedu, u din, fil-fatt, giet koncessa lilhom. Wara li dahlu fil-hanut u ndunaw li mhux facli li jkollok dhul tajjeb u malajr minnu, regghu avvicinaw lill-*branch manager*, li kienu jafuh sew tant li huma dejjem jittrattaw mal-*branch* fejn ikun stazzjonat dak il-*manager* partikolari, u dan, forsi ghax kienu klijenti tajba u regolari, ra kif jista' jakkomodhom, u, allura, hareg l-ittra tat-18 ta' Mejju, 2001, li biha l-bank rtira l-facilita' li kien diga' qabel accetta li jaghti.

Il-ftehim ta' twellija tal-hanut ma kienx soggett ghal xi forma ta' garanzija li l-hanut kellu jirrendi certu dhul; kieku stess l-kitba kienet soggetta ghal din il-kondizzjoni verbali, il-konvenuti kien imisshom talbu r-rexxissjoni ta' l-istess kuntratt u mhux jippruvaw jaraw minn fejn se jghaddu u kif se jehilsu mill-ftehim li dahlu fih. Fil-fatt, il-konvenuti, f'ebda stadju ma talbu t-thassir tal-kuntratt fuq l-allegazzjoni li dak il-kuntratt kien soggett ghall-kundizzjoni

(li jkollu qligh tajjeb) li ma sehhitx. Il-konvenuti ma kellhom ebda problema biex jaghmlu l-arrangamenti mehtiega mal-Bank biex ikunu jistghu jhallsu s-LM7,000 miftiehma, u li ma approfittawx ruhhom minn dawk l-"*arrangements*" kien tort taghhom.

Dan il-kaz jixbah, ghalkemm mhux fid-dettalji kollha, il-kaz deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Frar, 2003, fil-kawza fl-ismijiet "Galea vs Services Ltd". Il-konvenju, f'dik il-kawza, sar *subject to bank loan*, u l-Bank, fil-fatt, hareg *sanction letter.* Wara, l-atturi raw li l-piz tar-*repayment programme* kien qawwi, u riedu jbiddlu t-termini. Il-Bank ma riedx u rtira l-*approval* tas-self. F'dawn ic-cirkostanzi, l-Qorti qieset li r-*refusal* tal-*loan* kienet imputtabbli lill-istess atturi li, kwindi, ma kienux gustifikati li ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Anke c-cirkostanzi ta' din il-kawza iwasslu lill-Qorti tikkonkludi li r-"rifjut" tal-Bank huwa imputtabbli lill-konvenuti li, kwindi, ghandhom jonoraw il-ftehim iffirmat fid-29 ta' Marzu, 2001. Dan ifisser li, ovvjament, l-attur irid ukoll jaghmel il-parti tieghu biex jerga' jinedi l-proceduri relattivi ghall-eventwali cessjoni ta' l-inkwilinat tal-hanut in kwistjoni favur il-konvenuti.

Ghal fini ta' din il-kawza, pero' it-talbiet ta' l-attur ghandhom jigu milqugha, u l-hlasijiet mitluba ghandhom wkoll jitqiesu gustifikati (fil-fatt, lanqas gew kontestati) u pruvati.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi, *previa* li tichad l-eccezzjonijiet tal-konventui, tilqa' t-talbiet ta' l-attur, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma komplessiva ta' LM12,318 (tnax-il elf, tlett mija u tmintax-il lira Maltin) *ai termini* tal-ftehim iffirmat fid-29 ta' Marzu, 2001, u bl-imghaxijiet legali mill-31 ta' Lulju, 2001, data tal-prezentata ta' din il-kawza, sal-gurnata tal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------