MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 185/2004/1

Raphael Attard Flores u Theresa Cachia

vs

Kinematics Limited

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Dicembru, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat is-16 ta' April tas-sena 2004 li permezz tieghu l-atturi sejhu lis-socjeta' konvenuta quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhiex tkun ikkundannata:

1. Illi thallas lill-atturi s-somma ta' tlett elef Lira Maltin, (LM3,000.00,0), rapprezentanti rifuzjoni ta'

ammont li thallas minnhom akkont tal-prezz ta' proprjeta' skond konvenju ffirmat fit-tlieta u ghoxrin (23) t'Awissu tas-sena 2003, quddiem in-Nutar Dr. Joseph Debono, liema konvenju skada fit-23 ta' Frar tas-sena 2004;

2. Bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittra ufficcjali tal-15 ta' Marzu tas-sena 2004 u bl-imghaxijiet legali mid-data ta' l-ittra ufficcjali sad-data tal-hlas eventwali, ilkoll kontra s-socjeta' konvenuta li hija minn issa ngunta in subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-11 ta' Mejju tas-sena 2004 li permezz taghha s-socjeta' konvenuta eccepiet is-segwenti;

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante illi l-konvenju kien soggett ghall-otteniment ta' self mill-bank bil-patt illi l-atturi jinfurmaw, skond artiklu 8 ta' l-istess konvenju, lis-socjeta' konvenuta fi zmien xahar mid-data tal-konvenju dwar l-ezitu tas-self. Billi t-terminu ta' xahar iddekorra minghajr ma nghata ebda informazzjoni mill-atturi lis-socjeta' konvenuta, kien implicitu illi dik il-kundizzjoni giet sodisfatta u ma kien jezisti l-ebda xkiel sabiex isir il-kuntratt. Billi allura l-atturi ma resqux ghall-att finali ghal raguni mhux valida skond il-ligi, ghalkemm interpellati anke permezz ta' ittra ufficcjali hawn annessa bhala Dok. A, d-depozitu ghandu jintilef favur is-socjeta' konvenuta;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' konvenuta datata l-24 ta' Novembru ta-sena 2005;

Rat id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi preliminarjament taghmel referenza ghad-digrieti taghha rispettivament datati l-25 ta' Mejju tas-sena 2004 u t-30 ta' Settembru ta' l-istess sena;

Illi fl-ewwel digriet riferut fil-paragrafu precedenti jirrizulta li l-kawza odjerna kienet differita ghall-udjenza tat-28 ta' Settembru tas-sena 2004 fl-10.00a.m. ghall-iskop hemm indikat;

Illi jirrizulta mill-atti li d-data sussegwenti m'hix dik indikata fl-imsemmi verbal izda hi minflok it-30 ta' Settembru tas-sena 2004;

Illi skond id-digriet de quo jirrizulta li fl-udjenza appozitament rizervata ghall-kontinwazzjoni ta' din il-kawza l-istess qorti ma gietx fornita bis-servizzi ta' deputat registratur u allura, peress li ma kinitx kostitwita skond il-ligi, lanqas biss setghet tipprocedi bl-ebda mod u in effetti il-verbal tat-30 ta' Settembru fuq indikat kellu jinghata in camera meta fornita b'deputat registratur;

Illi dan hu ta' pregudizzju ghall-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja u ghandu jigi evitat anke b'rispett ghall-partijiet involuti fil- proceduri, li per konsegwenza, jitpoggew f'pozizzjoni fejn il-hin taghhom ma jkunx utilizzat bl-ahjar mod possibbli;

Illi ghalkemm hu awspikabbli li dan ma jirrepetix ruhu, sfortunatament din mhix l-esperjenza riskontrata u ghandu jsir dak kollu possibbli biex l-istruttura pubblika li tippermetti l-funzjonament kurjali tespleta l-inkarigu taghha fl-interess ta' l-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja;

Ikkunsidrat:

Illi superat dan, il-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi fit-23 t'Awissu tas-sena 2003 l-atturi kienu kkonkludew konvenju mas-socjeta' konvenuta in atti tan-nutar Dr. Joseph Debono biex jixtru proprjeta' ta' l-imsemmija socjeta' indikata fl-istess konvenju, u dan,

ghall-prezz ta' tnejn u tletin elf Lira Maltin, (LM32,000.00,0), (ara fol 15);

2. illi fl-imsemmi konvenju, l-partijiet qablu wkoll illi :

" Dan il-konvenju jibqa' validu ghal perjodu ta' zmien sitt xhur mil-lum, (it-23 t'Awissu tas-sena 2003), izda l-kompraturi prospettivi ghandhom jinfurmaw lill-kumpanija venditrici sa zmien xahar mil-lum, (l-istess 23 t'Awissu tas-sena 2003), dwar l-ezitu tas-self", (ara fol 15, artikolu 8);

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-atturi kompraturi prospettivi kellhom jottjenu self bankarju biex jippermettilhom jikkonsolidaw l-akkwist de quo, u ghal dan il-ghan avvicinaw lil Bank Of Valletta fejn applikaw ghal dan is-self;

Illi in effetti jirrizulta li l-atturi pprezentaw zewg applikazzjonijiet quddiem l-imsemmi Bank li izda, gew it-tnejn rifjutati;

Illi ghalhekk l-atturi ma kienux f'pozizzjoni li jghaddu ghall-kuntratt ta' komprevendita' pattwit;

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' ittra ufficcjali datata it-23 t'Ottubru tas-sena 2003, ir-rapprezentant legali tas-socjeta' konvenuta interpella lill-atturi biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' kompravendita' relattiv, (ara fol 7);

Illi tenut kont tal-falliment ta' l-applikazzjoni ghall-oghti ta' self mill-Bank fuq indikat, din l-interpellazzjoni rrizultat inutili;

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' ittra datata t-13 t'Ottubru tas-sena 2003 l-atturi nfurmaw lir-rapprezentant tas-socjeta' konvenuta li anke deher f'isimhom fil-konvenju de quo, li peress li

permezz ta' ittra datata l-11 t'ottubru tas-sena 2003 huma gew infurmati mill-Bank de quo li ma kienux jikkwalifikaw ghas-self mitlub minnhom, kien qed jinfurmawh li ma setghux ikomplu bix-xiri in dizamina;

Illi in vista tal-premess, kienu ghalhekk qed jitolbu lill-istess rapprezentant tas-socjeta' konvenuta biex jirrifondihom l-ammont ta' tlett elef Lira Maltin, (Lm3,000.00,0), li huma kienu hallsu fil-konvenju de quo;

Illi nonostante dan, is-socjeta' konvenuta baqghet ma rrifondietx l-imsemmi ammont u konsegwentement kienu kostretti jinizjaw proceduri legali li eventwalment wasslu ghall-procedura odjerna;

Ikkunsidrat;

Illi effettivament jirrizulta li appena l-atturi ikkonkludew il-konvenju in dizamina bdew jadoperaw ruhhom biex jippruvaw jottjenu self mill-bank li kien jippermettilhom jipprocedu ulterjorment bil-kompravendita' in kwistjoni;

Illi in effetti jirrizulta wkoll li pprezentaw zewg applikazzjonijiet li sfortunatament it-tnejn gew rifjutati stante nuqqas ta' sigurta' minn terzi;

Illi jirrizulta finalment li meta dawn l-atturi gew hekk informati hadu passi immedjati biex jinfurmaw lis-socjeta' konvenuta b'dan u in effetti baghtu l-ittra taghhom f'dan is-sens fl-istess gurnata li fiha gew infurmati bl-ezitu negattiv ta' l-applikazzjonijiet taghhom;

Ikkunsidrat:

Illi pero' l-artikolu 8 tal-konvenju de quo jitkellem car fir-rigward, senjatament:

"… izda l-kompraturi prospettivi ghandhom jinfurmaw lill-kumpanija venditrici <u>sa zmien xahar mil-lum dwar l-ezitu tas-self ";</u>

Illi d-data operattiva ghalhekk hi dik tal-konkluzjoni tal-konvenju cioe', it-23 t'Awissu tas-sena 2003;

Illi t-terminu hemm pattwit ghalhekk hu inekwivokabbilment it-23 ta' Settembru tas-sena 2003;

Illi ex admissis, l-informazzjoni fir-rigward giet mibghuta mill-atturi fit-13 t'Ottubru tas-sena 2003, li ghalkemm tirrizulta li hi immedjatament kif gew informati bl-ezitu, pero' abbundantement tardiva ghall-kundizzjoni numru 8 fuq indikata;

Ghaldaqstant fil-waqt li takkolji l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta din il-qorti hi sodisfatta li l-atturi ma ppruvawx it-talbiet taghhom skond il-ligi u konsegwentement qed tigi respinta bl-ispejjez kontra l-atturi."

L-atturi appellaw minn din is-sentenza bil-kontestazzjoni tar-ragonament ta' l-ewwel Qorti ghac-cahda tat-talba taghha ghar-rifuzjoni tas-somma minnhom imhallsa bhala depozitu fuq il-konvenju tat-23 ta' Awissu 2003. Huma jikkontendu illi dik il-Qorti kellha taghti attenzjoni lil dak minnhom sottomess fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom, u cjoe, li (i) huma kienu in bona fede, (ii) li l-Bank irrifjuta l-ghoti tas-self, u (iii) li mkien ma kien appattwit fil-konvenju illi f' kaz li jonqsu milli jottemperaw ruhhom ma' xi kundizzjoni, id-depozitu kellu jintilef ghaf-favur tas-socjeta` appellata;

Qabel xejn hemm bzonn li jigu esposti l-fatti fil-qosor li taw lok ghall-kawza:-

(1) Bi skrittura tat-23 ta' Awissu 2003 (fol. 15) l-appellanti kkonvenew li jixtru fond minghand is-socjeta` konvenuta versu l-pattijiet fiha kontenuti. *Inter alia*, il-konvenju:

(a) kien assoggettat ghall-otteniment ta' self minghand bank kummercjali (klawsola 5);

(b) kellu validita` ta' sitt xhur;

(c) l-appellanti kellhom sa zmien xahar biex jinformaw lis-socjeta` konvenuta dwar l-ezitu tas-self (klawsola 8);

(2) Irrizulta mix-xhieda ta’ Gina Portelli, manager responsabbli mill-*business banking* mal-Bank of Valletta (fol. 54) illi l-appellanti applikaw formalment ghal ghoti tas-self fl-4 ta’ Ottubru 2003;

(3) Skond Anthony Camilleri, manager tal-Bank imsemmi fil-fergha ta’ Hal-Luqa (fol. 44), l-applikazzjoni ta’ l-appellanti giet rifjutata ghaliex fuq ezami tal-qaghda finanzjarja ta’ l-appellanti l-Bank deherlu li dawn ma kienux jikkwalifikaw ghall-ammont ta’ self rikjest u ghalhekk ma kienux hekk jikkwalifikaw fuq bazi ta’ *policy* tal-Bank. Din ir-raguni giet komunikata lill-appellanti bl-ittra tal-Bank tal-11 ta’ Ottubru 2003 (fol. 16);

(4) L-atturi appellanti minn naha taghhom gharrfu b’ dan lis-socjeta` konvenuta b’ ittra tat-13 ta’ Ottubru 2003. Fiha talbu wkoll ir-radd lura tad-depozitu minnhom imhallas fuq il-konvenju;

(5) B’ ittra ufficcjali datata 23 ta’ Ottubru 2003 (fol. 7) is-socjeta` konvenuta, filwaqt li fakkret lill-appellanti li t-terminu ta’ xahar miftiehem fil-konvenju ghall-komunika dwar l-ezitu tas-self kien skada, interpellathom biex jaddivjienu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att fit-terminu prefiss fl-istess konvenju;

(6) Jirrizulta mix-xhieda tar-rapprezentanti tal-Bank illi l-appellanti ressqu zewg applikazzjonijiet ghal *loan*. Dik fuq precizata ta’ l-4 ta’ Ottubru 2003 u ohra datata 27 ta’ Dicembru 2003. Skond ix-xhud Gina Portelli din l-ahhar applikazzjoni kienet riferibbli ghall-istess fond. Invece ghax-xhud Anthony Camileri t-tieni applikazzjoni kienet ghal post differenti. Din ix-xhieda fuq dan il-punt tkompli tigi kkomplikata bid-deposizzjoni ta’ Christopher Abela Medici, Assistant Branch Manager tal-Bank f’ Hal-Luqa (fol. 22);

(7) Ix-xhieda Joseph Camileri impjegat tas-socjeta` konvenuta (fol. 32) u Gino Mifsud, Manager ta' Doors Estate Agents Ltd (fol. 35) iddikjaraw illi l-appellant kien informahom li hu kien tlewwem mal-gharusa tieghu. Dan ta' l-ahhar zied jghid li l-appellant qallu li ma kienx ser izomm il-fond u li kienu ftehmu ma' certu *negotiator* biex dan jipprova jbieghu (fol. 47);

Fermi dawn il-fatti, ghall-ewwel Qorti dak li ji qiesitu bhala vitali ghas-soluzzjoni tal-vertenza kien il-fatt illi l-appellanti kienu tardivament, u oltre t-terminu stabbilit fi klawsola 8, informaw lis-socjeta` konvenuta li l-Bank ma kienx approva l-applikazzjoni taghhom ghas-self. Din il-Qorti hasbet hafna fuq dan il-kaz u rispettosament jidhrilha li l-materja ma kellhiex tinghata din l-interpretazzjoni semplici ghar-rigett tat-talba;

Ghall-identifikazzjoni tal-vera tifsira tal-konvenju in bazi ghall-elementi estrinsici tieghu jokkorri li wiehed ihares mhux tant ghall-interpretazzjoni letterali tal-kliem tal-klawsola 8 daqskemm ta' dik l-interpretazzjoni logika ghad-determinazzjoni ta' l-intenzjoni komuni tal-kontraenti meta rredigewha. Naturlament, jekk anke din l-interpetazzjoni tinstab li hi insufficcjenti, wiehed ikollu jirrikorri ghar-rimedju sussidjarju li jaghti kont tal-kondotta komplessiva persegwita mill-istess kontraenti jew minn dak li kien, fosthom, obbligat li jaghmel xi haga;

Indubbjament, il-klawsola 5 inserita fil-konvenju li jikkondizzjonah ghall-otteniment tas-self minn bank kummercjali saret fl-interess ta' l-appellanti-xerrejja. Dan fis-sens illi jekk dan is-self ma jkunx hekk ottenut huma setghu jitqiesu mehlusa mill-vinkolu li jghaddu ghall-kuntratt definittiv fil-kaz li jigu ntimati mill-venditur biex jersqu ghall-ezekuzzjoni specifika ta' l-obbligu biex jikkonkludu l-kuntratt. Bil-kontra, l-ahhar parti tal-klawsola 8 ghandha titqies li kienet mahsuba fl-interess tal-venditur. Din il-Qorti ragonevolment tifhem illi l-htiega li l-appellanti, *qua* kompraturi, kellhom jinformaw lis-socjeta` konvenuta

venditrici bl-ezitu tas-self kienet intiza biex is-socjeta` konvenuta tkun tista' timmizura l-interess ta' l-appellanti li bis-serjeta dawn kienu behsiebhom joqghodu ghar-rabta derivata mill-konvenju, u mhux bi skop ta' xi eventwali telf tad-depozitu ghax dawn ma jkunux informawha fiz-zmien utli prefiss. Kieku hekk kienet l-intenzjoni, wiehed logikament jifhem illi tali telf kien ikun espressament pattwit. Sitwazzjoni din li l-konvenju *de qua* ma jipprovdix ghaliha;

F' kaz li anke din l-interpretazzjoni kellha titqies insufficjenti jew mhux ghal kollox korrispondenti mal-vera intenzjoni, u l-effettiva volonta` negozjali, ir-ricerka li kellha ssegwi kellha tkun dik jekk il-kondotta ta' l-appellanti f' din il-vicenda kienetx tali li tillegittima d-domanda taghhom ghar-rimbors lura tas-somma anticipata bhala depozitu;

Qabel il-valutazzjoni ta' din il-kondotta tajjeb li jigu replikati dawn il-principji ta' dritt:-

(1) "*Quando in un contratto di promessa di vendita o di acquisto di fondo vi è limitazione di tempo, spirato tale tempo il promittente resta di pieno diritto liberato dalla sua obligazione, se nel decorso del termine non è stato messo in mora per esiguirla.*" (**Kollez. Vol. XXI P I p 573**). Jekk allura, bhal ma hu hawnhekk il-kaz, tkun saret din l-interpellazzjoni fit-terminu miftiehem, min ipprometta li jbiegh jew jixtri, skond il-kaz, mhux mehlus mil-obbligu li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

(2) Biex il-parti ma tersaqx, meta nterpellata, tkun trid turi li tezisti raguni valida, jew ostakolu mpeditiv jew motiv gust ta' resliment. Motiv validu jista' jkun, ad ezempju, ghax il-permess tal-bini li ghalih kien assoggettat il-konvenju jigi rifjutat jew it-talba ghal *loan* ma tkunx giet approvata fit-terminu statutorju appattwit. Ara "**John Vella *nomine* -vs- Maria Regina Farrugia *et***", Appell, 9 ta' Ottubru 2001;

(3) Fundamentalment, pero`, dak li essenzjalment kellu jigi mhares, kellu jkun ex-Artikolu 993, Kodici Civili, il-principju tal-<u>*buona fede*</u> in kwantu sostrat baziku ta' l-obbligazzjonijiet u tal-kuntratti in generali. Ara "**Joseph Pisani -vs- Barnardette Rizzo**", Appell Civili, 10 ta' Mejju 1989' "**William Bezzina *et* -vs- Joseph Buhagiar *et***", Qorti Civili, Prim' Awla, 10 ta' Ottubru 2000 per Imhallef Joseph Said Pullicino;

Applikat dan l-ahhar principju ghall-fattezzi tal-kaz prezenti, l-interpretazzjoni oggettiva dwarhom li taghmel din il-Qorti hi dik li l-appellanti ma gabux ruhhom b' dik il-korrettezza u lealta` mistennija minn *bonus paterfamilias* fl-adempiment ta' l-obbligazzjoni. Fuq ir-rikostruzzjoni taghha tal-fatti ssib li l-appellanti hallew 'il fuq minn xahar biex japplikaw ghal-*loan* mill-Bank, meta kien aspettat minnhom illi huma tempestivament u bla telf ta' zmien jaghmlu dan *ex fide bona*, anke ghaliex is-socjeta` konvenuta kienet fiz-zgur qed taghti affidament ta' din il-prontezza lit-terminu prefiss fi klawsola 8 ghal dan l-iskop. Hu proprju taht dan il-profil li din il-klawsola kellha tircievi t-tifsira pjena u objettiva taghha. Dan anke minghajr ma wiehed jissavvropponi l-opinjoni soggettiva tieghu;

Meta, imbaghad, jigi abbinat dan in-nuqqas ta' azzjoni fil-pront mac-cirkostanzi l-ohra ta' riljiev, emanenti mill-provi, jigifieri l-allegata rakkont tat-tilwim bejn l-appellanti, skond kif dikjarat minn xi xhieda, u l-fatt li x' aktarx l-appellanti kienu rricerkaw post iehor ghal liema, presumibilment, avvanzaw it-tieni applikazzjoni ghal *loan* mill-Bank, il-kwadru jidher aktar komplet u dan ihalli fl-osservatur l-impressjoni illi ghall-appellanti l-weghda moghtija bil-konvenju ma kellha ebda effikacja obbligatorja. Dan fis-sens illi l-appellanti ma tantx werew premura u interess li jissoktaw 'il quddiem ghall-attwazzjoni tal-promessa taghhom li jidhlu f' kuntratt definittiv ghall-akkwist tal-fond meritu tal-konvenju. Radikata din il-konvinzjoni, ghal din il-vjolazzjoni tad-dover ta' komportament skond il-principju tal-bwona fede jikkonsegwi, bhal fil-kaz ta' vjolazjoni ta' kull dmir guridiku iehor, dik l-inadempjenza li, meta

tradotta fil-konkret, iggib li l-appellanti ma jistghux jippretendu li validament jikkonsegwu d-dritt tar-rifuzjoni minnhom pretiz ghax mhux aktar marbuta bit-termini tal-konvenju ghal fatt tad-dissens tal-Bank ghal *loan*.

Ghal dawn il-motivi, anke jekk issa diversament minn dawk tal-Qorti ta' l-ewwel grad, din il-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell ta' l-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez jitbatew mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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