FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF
ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 30 ta' Mejju, 2001.

Numru 74

Citaz. Nru. 719/99GV

Doc. 84-01

Alexandra Jenkins

vs

Emanuel u Maria Concetta konjugi Bianco

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni prezentata fil-25 ta' Marzu, 1999, li permezz taghha l-attrici premettiet:

Premess illi bi skrittura privata ossija konvenju ffirmat bejn il-kontendenti fil-21 ta' Mejju, 1997, il-konvenuti obbligaw ruhhom illi jbieghu u jittrasferixxu lill-attrici, illi obbligat ruhha illi tixtri u takkwista il-fond 'Casa Bianco', Wied is-Sir Street, Mosta, kif ahjar deskritt fl-imsemmi konvenju, versu l-prezz ta' tnejn u tletin elf Liri Maltin, pagabbli mill-istess attrici u taht il-kundizzjoniiet illi jirizultaw mill-istess konvenju hawn unit u mmarkat Dok A;

Billi, kif jirrizulta ukoll mill-imsemmi konvenju, akkont tal-imsemmi prezz ta' tnejn u tletin elf Liri Mal'tin (Lm32,000), l-attrici kienet ghaddiet is-somma ta' tlett elef Liri Maltin (Lm3,000) bhala pagament akkont, u dana permezz ta' pagament ta' hames mitt Liri Maltin (Lm500) fid-data tal-iffirmar tal-konvenju u elfejn u hames mitt Liri Maltin (Lm2,500) ftit wara dejjem bhala pagament akkont tal-prezz b'mod illi l-ammont trasmess u imhallsa lill-konvenuti

mill-attrici lill-konvenuti f'dan ir-rigward kienet tammonta komplessivament ghal tlett elef Liri Maltin (Lm3,000);

Billi l-konvenju bejn il-kontendenti fuq imsemmija kellu validita' massima ta' disa’ xhur, b'mod illi l-imsemmi konvenju skada u spiccaw l-effetti tieghu fil 21 ta' Frar, 1998;

Billi, l-publikazzjoni tal-kuntratt kien kundizzjonat ghall-hrug ta' '*Bank Loan*' lill-attrici, u f'kaz illi dan il-'*Bank Loan*' ma jinghatax, il-konvenuti obbligaw ruhhom illi jirritornaw il-flus kollha mghoddija lilhom mill-attrici fil-mori tal-konvenju;

Billi l-attrici kienet applikat ghall-'*Bank Loan*', izda l-Bank ma laqax l-applikazzjoni taghha u, ghalhekk, ma inhargitx is-'*Sanction Letter*' necessarja sabiex isehh il-publikazzjoni tal-fuq imsemmi kuntratt, liema '*refusal*' il-konvenuti kienu debitament infurmati permezz ta' ittra mibghuta lilhom fl-4 ta' Novembru, 1997, (Dok.B), f'liema ittra l-istess konvenuti gew mitluba sabiex jirrifondu l-flejjes lilhom mghoddija waqt il-mori tal-konvenju;

Billi, il-konvenuti, minkejja din il-fuq imsemmija ittra, l-konvenuti rrifjutaw illi jirrifondu l-flejjes imhallsa mill-attrici, li jiffurmaw il-meritu tal-kawza odjerna;

Billi, f'kull kaz, ma saret ebda interpellanza gudizzjarja mill-konvenuti lill-attrici sabiex l-istess attrici tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond in parola u, in oltre, ma giet ippresentata ebda citazzjoni ghal dan l-iskop b'mod illi l-konvenju skada definittavment u spiccaw l-effetti kollha tieghu fil-21 ta' Frar, 1998;

Billi nterpellati biex jirrifondu s-somma ta' tlett elef Liri Maltin (Lm3,000) imhallsa lilhom mill-attrici akkont tal-prezz tal-fond, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

L-attric talbet lill-Qorti sabiex:-

1. Prevja okkorrendo dikjarazzjoni illi, in vista tal-fatt illi l-imsemmi konvenju skada u spiccaw l-effetti tieghu, minghajr ma gie ppubblikat l-att tal-akkwist pprospettat minnu, l-ammont fis-somma ta' tlett elef liri Maltin (Lm3,000) imhallsa u avvanzata mill-attrici lill-konvenuti hija minnhom rifondibbli, tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu ossija jirrifondu lill-attrici s-somma ta' tlett elef Liri Maltin (Lm3,000) minnhom mizmuma indebitament;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri interpellatorji tal-4 ta' Novembru, 1997, u tat-13 ta' Jannar, 1998, kif ukoll tal-ittra ufficjali ta' Frar, 1999, u bl-imghax mid-data tal-ittra tal-4 ta' Novembru, 1997, sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti illi huma, minn issa, ngunti ghas-subizjoni.

Illi b'nota tal-eccezzjonijiet (fol. 16) prezentata fit-28 ta' Gunju, 1999, il-konvenuti eccepew is-segwenti:-

1. Illi huwa minnu illi l-partijiet dahlu fuq konvenju ghal-bejgh tal-fond fi Triq Wied is-Sir, Mosta;

2. Illi ghalkemm huwa minnu illi tali konvenju kien suggett ghall-ottjeniment ta' self bankarju, l-attrici kienet intrabtet illi jekk ma tottjeniex is-self necessarju hija kellha sa' l-ahhar ta' Gunju, 1997, sabiex tinforma bil-miktub lill-vendituri b'daqstant;

3. Illi in realta’ mhux talli hija ma nformathomx li ma ottjenietx l-istess self bankarju anzi nhar il-5 ta' Gunju, 1998, bil-miktub infurmathom illi fil-fatt hija kienet ottjeniet tali self u fl-istess gurnata hallset Lm2,500 lill-istess vendituri hawnhekk konvenuti. L-azzjoni tal-attrici illi ma tersaqx ghall-publikazzjoni tal-att finali ghalhekk kienet wahda kompletament kapriccuza, unilaterali, abbuziva u li zvijjat u kkawzat danni konsiderevoli lill-konvenuti;

4. Illi m'huwiex minnu li ma saret ebda interpellanza gudizzjarja sabiex l-attrici taddivvjeni ghal-publikazzjoni tal-att finali. Huma fil-fatt baghtulha zewg ittri legali datati 7 ta' Novembru, 1997, u 19 ta' Jannar, 1998, u zewg ittri gudizzjarji datati Novembru, 1997 u Frar, 1998;

5. Illi *di piu'* l-konvenuti soffrew danni ingenti frott l-agir kapriccuz u abbuziv tal-attrici kif jista jigi pruvat ahjar waqt l-andament tal-kawza konsistenti dawn id-danni f'telf ta' profitt rnill-bejgh tal-imsemmija propjeta' immobbli u f'pagament ta' kera ghall-fond alternattiv fejn jirrisjedu sabiex battlu l-fond in kwistjoni a dispozizzjoni tal-attrici, liema danni jlahhqu jew jissuperaw il-pretensjonijiet attrici, u dan kif gja elenkat f'ittra gudizzjarja mibghuta lill-attrici datata Gunju, 1998;

6. Illi ghalhekk it-talbiet attrici fil-konfront tal-eccipjenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

FATTI

Illi fil-21 ta' Mejju, 1997, il-partijiet fil-kawza odjerna iffirmaw konvenju (a. fol. 7) fejn il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu u l-attrici obbligat ruhha li tixtri il-fond 'Casa Bianco', Triq Wied is-Sir, Mosta, u dan ghall-prezz ta' tnejn u tletin elf lira Maltin (Lm32,000). L-attrici hallset hames mitt lira Maltin (Lm500.00) akkont tal-prezz dakinhar stess li gie ffirmat il-konvenju u obbligat ruhha li thallas is-somma ta' elfejn u hames mitt lira Maltin (Lm2,500) sa zmien tlett gimghat mid-data tal-konvenju u l-bilanc fuq l-att finali li kellu jigi ppubblikat fi zmien sitt xhur mid-data tal-konvenju bil-patt li nel frattemp tottjeni '*bank loan*' ghax-xiri tal-fond. F'dan ir-rigward, l-attrici *"obbligat ruhha li sa l-ahhar ta' Gunju tas-sena korrenti trid tinforma bil-miktub lill-vendituri jekk tkunx ottjeniet il-'bank loan'. Kemm il-darba l-Bank ma jikkonfermax 'Sanction Letter' li jkun ser javvanza dan il-'loan' sa dan iz-zmien, il-konvenju jaqa' u l-vendituri jkunu obbligati li*

jirrirtornaw il-flus kollha li jkunu thallsu nel frattemp lil kompratrici." Fil-konvenju hemm stipulat ukoll li "Kemm il-darba l-Bank jikkonferma li jkun ser javvanza l-'loan' sal-ahhar ta' Gunju, 1997, il-konvenju jiggedded awtomatikament ghal massimu ta' tlett xhur ohra wara s-sitt xhur."

PROVI

Illi **l-attrici** xehdet li hija kienet applikat ghall-'*loan*' ta' disgha u ghoxrin elf liri Maltin (Lm29,000) u kienet infurmat lill-Bank li kellha l-post taghha ghall-bejgh. Il-Bank kien ghalhekk esiga li jinbiegh dan il-fond qabel ma tinhareg is-'*Sanction Letter*'. Il-fond tal-attrici baqa' ma nbieghx u ghalhekk il-Bank ma harigx is-'*Sanction Letter*'. L-attrici cahdet li hija kienet qalet lill-konvenuti li kienet irrangat mal-Bank sabiex tottjeni l-'*loan*' necessarja, izda qalet li lill-konvenuti kienet qaltilhom biss li jekk jirnexxiela tbiegh id-dar taghha, il-Bank kien ser jikkoncedilha l-'*loan*'. Qabel ma skadew is-sitt xhur, l-attrici tghid li nfurmat lill-konvenuti li ma kienitx ottjeniet il-'*loan*'. Malli ghalqu s-sitt xhur, l-attrici talbet ir-rifuzjoni tat-tlett elef liri Maltin (Lm3,000) li kienet hallset lill-konvenuti bhala depozitu, izda dawn baqghu ma rrifondewx dan l-ammont lill-attrici.

Illi mix-xhieda tal-Manager tal-Bank, **Alfred Zammit McKeon**, prodott mill-istess attrici, jirrizulta li hija effettivament lanqas biss applikat ghall-'*loan*' ta' disgha u ghoxrin elf liri Maltin (Lm29,000). Kull ma ghamlet kien li marret titlob informazzjoni dwar '*bridge loan*' li kellha tinghata lilha biex tixtri l-fond tal-konvenuti sakemm tbiegh il-fond taghha. Dan ix-xhud qal li wara li l-attrici nghatat l-informazzjoni relattiva, hija kellha terga' tavvicina l-Bank, izda hija ma regghetx avvicinat il-Bank u inoltre qatt ma ghamlet applikazzjoni formali ghall-'*bridge loan*'. Dan ix-xhud ikkonferma li s-'*Sanction Letter*' ma nhargitx.

Illi l-konvenut **Emmanuel Bianco** xehed li fil-5 ta' Gunju, 1997, l-attrici kienet infurmat lilu u lil martu li kienet irrangat mal-Bank u dan ikonfermatu bil-miktub (Dok. EB1). Dan id-dokument (a. fol. 41) jikkonsisti

f'dikjarazzjoni tal-attrici datata 5 ta' Gunju, 1997, fejn din tghid is-segwenti:-

"I hereby confirm that the Bank have confirmed to me that they will be advancing me the money to purchase 'Casa Bianco' and therefore I do not need to wait for the 30th June, 1997, to confirm this." L-attrici f'din l-okkazzjoni hallset l-elfejn u hames mitt lira Maltin (Lm2,500). Il-konvenut qal li l-attrici nfurmatu li sal-Milied kienet ser tkun lesta sabiex tixtri. Peress li 'Casa Bianco' kienet ir-residenza tal-konvenuti, f'Settembru, 1997, huma krew flat sabiex imorru jghixu fih u krew garaxx sabiex jistivaw l-ghamara tad-dar in kwistjoni. Il-kuntratt effettivament ma sarx u wara ghaxar xhur il-konvenuti bieghu il-fond lil haddiehor.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT

Art 1357(1)

> "Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikolu ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda jekk tigi accettata iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant"

1357(2)

> L-effett tal-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk, jew jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm il-darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbili kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq

il-weghda ma tigix prezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

KONSIDERAZZJONIJIET U KONKLUZZJONIJIET

Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri App Civ 22/2/90 gie deciz li jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghal konsegwenzjali danni f'kaz li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir.

Illi skond is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs T. Spiteri App 30/10/89 Vol LXX111 p 2 p 403 jekk il-formalitijiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.

"F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita' tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall *istatus quo ante*. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara wkoll sentenzi A. Ciantar vs A. Vella LXX11 p 11 p828; J. Cassar vs V. Farrugia LXXV11 p11 p316.)

Tikkunsidra

Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-attrici kienet ghamlet depozitu ta' Lm3,000 mal-konvenuti u kellha sa Gunju biex tottjeni *loan* mill-bank biex taghmel il-kuntratt biex tixtri l-post. Hi kienet obbligata skond l-istess konvenju li sa l-ahhar ta' Gunju tinforma bil-miktub lil vendituri jekk tkun ottjeniet il-bank loan. Kemm il-darba l-bank ma jikkonfermax *Sanction Letter* li jkun ser javvanza dan il-*loan* sa dan iz-zmien il-konvenju jaqa' u l-vendituri jkunu obbligati li jirritornaw il-flus kollha li jkunu thallsu nel frattemp. Izda jekk il-Bank jikkonferma li ser javvanza l-*loan* sa l-ahhar ta' Gunju, 1997

il-konvenju jiggedded awtomatikament ghal massimu ta’ tliet xhur ohra wara s-sitt xhur.

Il-konvenut xehed li fil-5 ta' Gunju, 1997, l-attrici kienet infurmat lilu u lil martu li kienet irrangat mal-Bank u dan ikonfermatu bil-miktub Dok. EB1 fol 41 fejn kitbet:

"I hereby confirm that the Bank have confirmed to me that they will be advancing me money to purchase 'Casa Bianco' and therefore I do not need to wait for the 30th June, 1997, to confirm this."

Minn naha l-ohra l-attrici cahdet li hija kienet qalet lill-konvenuti li kienet irrangat mal-Bank sabiex tottjeni l-'*loan*' necessarja, izda xehdet li lill-konvenuti kienet qaltilhom biss li jekk jirnexxiela tbiegh id-dar taghha, il-Bank kien ser jikkoncedilha l-'*loan*'. Qabel ma skadew is-sitt xhur, l-attrici tghid li nfurmat lill-konvenuti li ma kienitx ottjeniet il-'*loan*' u talbet lura t-Lm3,000.

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-attrici ma kinitx applikat formalment ghal *loan* mill-bank ghax ma setghetx tbiegh id-dar taghha, u din kienet kondizzjoni li impona l-bank biex jaghtiha l-*loan*.

Skond il-konvenju billi l-Bank ma harigx is-*sanction letter* il-konvenju waqa’ u l-attrici kienet intitolata li titlob lura d-depozitu li kienet ghamlet. F’Gunju 1997 il-konvenju kien waqa’ u ma regghax iggedded ghal tliet xhur ohra awtomatikament.

Indipendentement minn xi htija ta’ l-attrici, jekk il-konvenuti vendituri riedu li l-kuntratt isir, jew li l-attrici kompratrici, issofri l-konsegwenzi (danni li l-konvenuti allegatament batew) huma kellhom a tenur ta’ l-artikolu 1357(1)(2) tal-Kap. 16 jinterpellaw ufficjalment lill-attrici biex tersaq ghall-kuntratt bil-konsegwenza li jekk allura hija tibqa’ inadempjenti, hi kienet tbati l-konsegwenzi. Skond dan l-artikolu l-konvenuti kellhom jipprezentaw

ittra ufficjali qabel jiskadi t-terminu tal-konvenju li biha jsejhu l-parti l-ohra biex tersaq ghall-bejgh in kwistjoni u fin-nuqqas li l-parti l-ohra tersaq, jipprezentaw citazzjoni fi zmien tletin gurnata minn dak in-nhar li jkun skada l-istess terminu.

Fil-fatt fil-kaz in ezami l-konvenuti allegaw li ghamlu xi ittri ufficjali (prova dwar dawn m'hemmx) imma jidher li jekk saru, huma waqfu hemm. Il-konvenuti ma kkawtelawx il-posizzjoni taghhom ulterjorment skond il-ligi biex ma jippregudikawx irrimedjabbilment id-drittijiet taghhom. Dan ma setghux jaghmluh *per via d'eccezione*.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti tilqa' t-talba attrici bl-ispejjez kontra l-konvenuti u bl-imghax mid-data tac-citazzjoni sad-data ta' l-effettiv pagament.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
DEPUTAT REGISTRATUR