MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 199/2003

Dr. Norval Desira bhala mandatarju specjali tal-assenti Sofia Lonn Lindh

vs

Cerfar Limited

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 25 ta’ Frar 2003 u pprezentata quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn esponiet: -

Illi fit-2 ta' Lulju 2002 gie ffirmat konvenju bejn is-socjeta` konvenuta u Robert Lars Eric Lindh, f’isem l-attrici Sofia Lonn Lindh, relattiv ghat-trasferiment hemm kontemplat tad-dar bin-numru tmienja (8) u bl-isem "Sunset", fi Triq Alexander, Zurrieq, kif l-immobbli jinsab ahjar deskritt, u

versu l-prezz u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati, fl-istess imsemmi konvenju hawn ezebit bhala Dokument 'A'.

Illi l-attrici Sofia Lonn Lindh aderiet ruhha mal-obbligu kuntrattwali taghha illi thallas id-depozitu ta' disat elef lira Maltin (Lm9,000) akkont tal-prezz pattwit, bil-mod ikkontemplat fl-istess konvenju.

Illi, *ai termini* tal-istess imsemmi konvenju, l-istess Sofia Lonn Lindh kellha d-dritt illi ma tersaqx ghall-att definittiv ta' akkwist tal-immobbli u li tircievi r-rifuzjoni tad-depozitu minnha imhallas, fl-eventwalita` illi, sas-17 ta' Awwissu 2002, ma tottjenix *sanction letter* minn bank kummercjali illi jawtorizza self ta' Lm75,000 ghax-xiri tal-istess immobbli.

Illi dan is-self ma giex ottenut u ghalhekk l-istess Sofia Lonn Lindh aderiet ruhha mal-obbligu kuntrattwali taghha, kif stipulat fl-istess konvenju, illi tinforma lin-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, li rrediga l-istess konvenju, qabel is-17 ta' Awwissu 2002, li hija ma kenitx ottjeniet *sanction letter* minghand il-Bank, ghall-finijiet tas-self hawn fuq imsemmi.

Illi, *in oltre,* minn ricerki li saru rrizulta li l-immobbli in vendita ma kenitx koperta b'permessi validi skont il-ligi.

Illi, ghar-ragunijiet spjegati, l-attur *nomine* ma huwiex tenut li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tat-trasferiment tal-istess propjeta' hawn fuq deskritta, *oltre* illi hu ntitolat ukoll li jircievi lura d-depozitu mhallas fuq l-istess konvenju ta' Lm9,000.

Illi, minkejja li giet interpellata diversi drabi, ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 6 ta' Jannar 2003, sabiex thallas lura l-imsemmi depozitu ta' disat elef Liri Maltin (Lm9,000), is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti minghajr ebda raguni valida skont il-ligi.

Tghid ghalhekk l-istess socjeta` konvenuta ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, ghar-rargunijiet spjegati u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna: -

1. Tiddikjara illi, ghar-ragunijiet spjegati, l-attur *nomine* kellu raguni valida skont il-konvenju tat-2 ta' Lulju 2002 jew skont il-ligi, sabiex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tat-trasferiment tal-immobbli deskritt u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha elenkati fl-istess imsemmi konvenju iffirmat bejn il-kontendenti;

2. Tiddikjara ghalhekk illi s-socjeta` konvenuta hi tenuta li tirrifondi ossija thallas lill-attur *nomine* d-depozitu ta' disat elef Liri Maltin (Lm9,000) ricevut mill-istess socjeta` konvenuta akkont tal-prezz pattwit fl-istess imsemmi konvenju tat-2 ta' Lulju 2002;

3. Konsegwentement tikkundanna lis-socjeta` konvenuta li tirrifondi ossija thallas lill-attur *nomine* l-imsemmi depozitu ta' disat elef Liri Maltin (Lm9,000).

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Jannar 2003, u tal-mandati kawtelatorji ta' inibizzjoni u ta' sekwestru pprezentati kontestwalment, u bl-imghax legali dekorribbli fuq is-somma dovuta mis-17 ta' Awwissu 2002, jew minn data ohra verjuri li tigi stabbilita minn l-Onorabbli Qorti, sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta` konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-4 ta’ Novembru 2003.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Cerfar Limited datata 8 ta’ Ottubru 2003 (fol 14) fejn esponiet: -

1. Illi preliminarjament it-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi kienet kundizzjoni tal-konvenju illi jekk il-kumpratur ma jersaqx ghall-kuntratt, jitlef id-depozitu kif fil-fatt gara.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost irid jigi sottomess illi l-konvenju tat-2 ta' Lulju 2002 skada minhabba li l-attur *nomine* ma resaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

3. Illi fit-tielet lok, is-socjeta` konvenuta ottemporat ruhha mal-ligi tant li l-attrici *nomine* giet interpellata permezz ta' ittra ufficjali datata 2 ta' Jannar 2003, sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

4. Illi lanqas huwa minnu dak li qed jinghad fil-premessi tac-citazzjoni ***li l-istess Sofia Lonn Lindh aderiet ruhha mal-obbligu kuntrattwali taghha, kif stipulat fl-istess konvenju, illi tinforrna lin-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace li rrediga l-istess konvenju, qabel is-17 ta' Awwissu 2002, li hija ma kenitx ottjeniet sanction letter minghand il-Bank*** u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

5. Illi dak li qed jinghad fil-premessi tac-citazzjoni ***li l-immobbli in vendita ma kenitx koperta b'permessi validi skont il-ligi*** mhuwiex minnu u dan *stante* li fost l-ohrajn, l-istess immobbli inbena aktar minn mitt sena ilu.

6. B'rizerva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta’ Gunju 2006 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta’ Novembru 2006; u l-verbali l-ohra kollha nkluz dak tas-seduta tas-27 ta’ Novembru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghall-ghoti tas-sentenza ghat-13 ta’ Marzu 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbali tas-seduti tat-13 ta’ Marzu 2013 u tat-30 ta’ Mejju 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fl-ahhar seduta deher Dr. Norval Desira. Il-konvenut msejjah tliet darbiet baqa’ ma deherx u lanqas

id-difensur tieghu. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett t'ostakolu ghall-15 ta' Ottubru 2013.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. **KONSIDERAZZJONIJIET**

Permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrent, bhala mandatarju specjali tal-assenti Sofia Lonn Lindh, qed jitlob ir-rifuzjoni tas-somma ta' Lm9000 li thallas fuq konvenju ffirmat fit-2 ta' Lulju 2002, akkont ghall-prezz ta' xiri ta' immobbli mis-socjeta` konvenuta. L-attur *nomine* isostni li l-mandanti tieghu ma kenitx obbligata li tersaq ghall-kuntratt finali tal-akkwist peress li ma ottjenitx self mill-Bank u b'hekk giet svinkolata mill-konvenju skont l-istipulazzjonijiet tal-istess ftehim. *Inoltre* l-proprjeta` *in vendita* ma kellhiex il-permessi skont il-Ligi.

Is-socjeta` konvenuta cahdet l-addebitu billi sostniet li l-attrici tilfet il-jedd taghha ghad-depozitu galadarba ma resqitx ghall-kuntratt minghajr raguni valida. *Inoltre* l-konvenju kien skada minhabba li ma resqitx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Is-socjeta ' konvenuta, da parti taghha, ipprezentat hi stess ittra intepellatorja datata t-2 ta' Jannar 2003 kif jirrizulta min-nota tal-eccezzjonijiet taghha. Ikkontestat ukoll il-fatti kif allegati mill-attur *nomine*.

Jirrizulta li fit-2 ta' Lulju 2002, gie ffirmat konvenju bejn is-socjeta` konvenuta, u Robert Lars Eric Lindh, li deher ghan-nom ta' bintu Sofia Lonn Lindh relattivament ghax-xiri tad-dar numru 8, bl-isem *Sunset*, fi Triq Alexander, iz-Zurrieq. Dan ix-xiri kien soggett ghall-otteniment ta' self da parti tax-xerrejja ta' mill-inqas Lm75,000.

Hu evidenti li l-klawsoli stipulati fil-konvenju jiddettaw ir-relazzjoni legali bejn il-kontendenti. Mill-konvenju (**Dok.A.** a fol. 6 u 7 tal-process) jemergu bhala kondizzjonijiet pertinenti ghall-vertenza, is-segwenti:

- "Riferibbilment ghad-depozitu ta' Lm9,000 il-konvenju jghid "*Purchaser will forfeit this sum, in favor of vendor if purchaser does not sign the final deed for a reason not valid at law by the 3.1.2003."*

- *"Subject to purchaser obtaining a loan of not less than Lm75000 for the purchase of the abovementioned property. If by the 17.8.2002 purchaser is not given a sanction letter authorizing the abovementioned loan purchaser will not be bound to purchase and the deposit will be returned to purchaser. It is also being agreed that if the purchaser does not inform Notary R. Zammit Pace by the 17.8.2002 that she has not been given a sanction letter, this agreement will be fully effective."*

Fuq id-dokument esebit mill-attur *nomine*, hemm *addendum* datat it-8 ta' Awwissu 2002 li jipprovdi ghall-estensjoni tat-terminu tas-17 ta' Awwissu 2002 ghas-17 ta' Settembru 2002, izda din l-estensjoni hija ffirmata biss minn Robert Lindh u ghalhekk m'ghandha ebda effett bejn il-partijiet.

Ikkunsidrat li mhux ikkontestat li l-attrici halset depozitu ta' Lm9,000 skont kif stabbilit fil-konvenju u li dan inzamm mis-socjeta` konvenuta.

Provi Prodotti

Mill-affidavit ta' **Robert Lars Eric Lindh**[1] jirrizulta li originarjament ried jixtri l-proprjeta` hu, izda mbaghad gie deciz li dan jinxtara f'isem bintu u hi tottjeni s-self. Madanakollu hu baqa' jiggestixxi n-negozju u kien ser jiggarantixxi hu s-self. Kif jirrizulta mill-konvenju, ix-xiri kien soggett ghall-approvazzjoni ta' self ta' Lm75,000. Hu xehed kif gie nfurmat minn Margaret Daly, l-agent, li kemm hi kif ukoll ir-rapprezentant tal-bank kienu ser ikunu bil-*leave* f'Awwissu u ghalhekk, issuggeriet estensjoni tat-terminu stipulat mis-17 ta' Awwissu sas-17 ta' Settembru. Hi baghtitlu d-dokument ta' estensjoni ppreparat min-Nutar, biex jiffirmah, u hekk ghamel. Hi wkoll kienet

[1] Fol. 20 tal-process

assiguratu bil-fomm li Joseph Farrugia, ghas-socjeta venditrici, kien accetta din l-estensjoni (ara *email* mibghutha lil Lindh minn Daly esebita u mmarkat **DOK D**).

Ix-xhud qal ukoll li kien baghat id-dokumentazzjoni necessarja lill-HSBC Bank kif mitlub mill-istess Bank izda meta sat-12 ta' Awwissu 2002 kien ghadu ma rceviex konferma li Farrugia kien iffirma l-estensjoni, baghat *email* ohra lil Margaret Daly fejn jghid hekk:

"*Due to unforeseen circumstances I will have to cancel the purchase of "Sunrise". This is a difficult decision to make and I understand your disappointment but I trust your assistance in this matter....".*

Daly kkonfermatlu li ghaddiet din l-informazzjoni lin-Nutar Zammit Pace qabel is-17 ta' Awwissu 2002.

Fit-30.08.2002 ircieva ittra mill-HSBC Bank indirizzata lil bintu fejn giet infurmata li ma kienux ser jaccettaw l-applikazzjoni ghal self peress li "*this does not meet Bank's criteria."* (**Dok.G)**

Fil-kors tal-proceduri gew esebiti diversi dokumenti li gew mghoddija lill-Bank in sostenn tal-applikazzjoni ta' self. (fol 78 et seq.)

Margaret Daly[2] ikkonfermat li kienet Nathalie McTinnery li kienet qed tiehu hsieb l-applikazzjoni tal-attrici. Hi kkonfermat li fuq suggeriment tan-Nutar Zammit Pace, kitbet lil Joseph Farrugia ghall-estensjoni tat-terminu ghall-otteniment tas-self. Dan qalilha li ma kellux problema u l-estensjoni giet miftehma ghas-17 ta' Settembru 2002. Meta rritornat hi stess mill-vakanza taghha fit-26 ta' Awwissu 2002 giet infurmata mis-segretarja taghha li sabet *email* minn Robert Lars Lindh datata t-12 ta' Awwissu 2002 fejn ikkancella x-xiri. Is-segretarja qaltilha li kienet infurmat hi stess lin-Nutar Zammit Pace. Hi giet infurmata mill-ufficcju tan-Nutar li Joseph Farrugia ma kienx irritorna l-ftehim ghall-estensjoni tat-terminu bil-firma tieghu. Xehdet ukoll li l-

[2] Affidavit a fol. 30

Perit Mario Balzan, minnha nkarigat, kien qalilha li ma kienx hemm permessi fuq il-proprjeta`. Dan gie wkoll ikkonfermat minn **Angie Debono**[3] s-segretarja taghha li baghtet kopja tal-*email* ta' Lindh lill-ufficcju tan-Nutar.

In **kontro ezami** Daly xehdet li kienet imsiefra bejn il-11 sal-21 ta' Awwissu 2002. Saret taf li l-bank ma kienx approva s-self mis-segretarja taghha malli rritornat fl-ufficcju fis-26 ta' Awwissu 2002. Hi xehdet li "*Jien naqbel li l-problema ta' Lindh ma kienx marbut mal-fatt li l-bank naqas milli japprova l-hrug tal-facilita' bankarja izda marbuta mal-bdil tac-cirkostanzi finanzjarji tieghu."* Regghet ikkonfermat li qabel ma siefret cemplet lil Joe Farrugia u spjegatlu s-sitwazzjoni u staqsietu jekk isibx oggezzjoni li d-data ghall-hrug tas-*sanction letter* tigi estiza sas-17 ta' Settembru u hu qalilha li kien dispost li l-estensjoni jaghmilha "*anke sal-ahhar ta' Settembru."* Qalilha wkoll fejn kellha tibghatlu l-estensjoni (fl-indirizz tal-hanut tieghu). Hi qalet li nizzlet *hard copy* tal-abbozz mibghuta min-Nnutar, ghalqitu go *envelope* mmarkat *Confidential* flimkien ma' *envelope* ndirizzat lin-Nutar Zammit Pace bil-bolla mwahhla u haditha <u>personalment fil-hanut ta' Joseph Farrugia z-Zurrieq.</u>

Meta giet lura minn barra u saret taf li Farrugia ma ffirmax l-estensjoni gharrfet lil McIrney u huma fehmu li l-process, li sa dak iz-zmien kien ghadu ghaddej ma setax jitkompla. Sat-8 ta' Awwissu Lindh kien ghadu mhajjar li jixtri l-proprjeta`.

In-Nutar Remigio Zammit Pace[4] kkonferma li sas-17 ta' Awwissu 2002 kien ircieva taghrif li x-xerrej prospettiv ma kienx ha jkompli bl-akkwist tal-proprjeta` minhabba li hu ma kienx kiseb il-finanzjament tal-akkwist tal-proprjeta`. Dan it-taghrif inghatalu minn Frank Salt li kienu qed jghinu lill-kompratur jikseb il-proprjeta` mertu ta' dan il-kaz qabel id-data stipulata fil-ftehim. Hu spjega li normalment taghrif dwar jekk il-facilita' ser tinghata jew le ssir bil-fomm qabel ma tinbaghat ittra.

---

[3] Affidavit a fol.32
[4] Xhieda a fol. 37.

Riferibbilment ghall-estensjoni taz-zmien, sa fejn kien jaf din ma gietx iffirmata mill-venditur. Izda qal ukoll li Joe Farrugia kien qallu li ma qabilx mal-estensjoni.
Mix-xhieda ta' **Stephen Aquilina** mill-HSBC Bank Malta plc[5] jirrizulta li Robert Lindh kellu jottjeni kuntratt ta' impieg biex ikun jista' jikkwalifika ghall-pagamenti rateali fuq is-self izda dan il-kuntratt ma mmaterjalizzax.

Rigward l-ittra mahruga mill-Bank datata t-30 ta' Awwissu 2002, dan ix-xhud eskluda li seta' informa lil Lindh bil-fomm qabel is-17 ta' Awwissu 2002 peress li dawn l-ittri normalment jintbaghtu ftit jiem biss wara li l-Bank ikun ha decizjoni dwar is-self.

Natalie McInerney[6], ukoll impjegata mal-HSBC Bank, xehdet li kienet involuta fil-kaz personalment u direttament mas-self li ghaliha applikat l-attrici. Ghal xi Lulju 2002 Lars Lindh kien gie biex jaghmel applikazzjoni ghall-facilita' bankarja. Kien akkompanjat minn agent minn Frank Salt. Ghal bidu kien ser jiehu s-self hu izda dakinhar qalbu s-self ghal fuq isem bintu. Madanakollu kien ser jibqa' hu l-garanti tas-self. Hu siefer wara din l-ewwel laqgha u l-*follow up* ghamlitu l-agent. Tahom kopja tal-konvenju izda kellu jghaddilhom kuntratt ta' impieg bhala bazi ghal qghadha finanzjarja tieghu. Wara ftit zmien illi huwa telaq minn Malta gharrafhom li dan il-kuntratt ma kienx ser jiehdu f'idejh. Ghalhekk ma setghux jikkonsidraw l-applikazzjoni izjed.

Xehed il-**Perit Arkitett Mario Balzan**[7] li kkonferma li fittex fuq il-*website* tal-MEPA u sab li ma kienx hemm permessi dwar il-fond u ma rrizultalux li saret applikazzjoni ghat-tibdil strutturali konsistenti f'*swimming pool* u xi kamra.

Xehed **Joseph Farrugia** in rapprezentanza tal-MEPA[8] qal li saret applikazzjoni fuq il-fond in kwistjoni li giet michuda.

---

[5] Xhieda a fol.41 et seq.
[6] Fol.69 et seq.
[7] Fol.44 et.seq.
[8] Fol.62 et.seq.

Ukoll is-socjeta` konvenuta applikat ghal *full development permit* imma fil-konfront tal-fond *Sunrise* fl-istess triq mhux fil-konfront tal-fond *Sunset.*

Xehed il-konvenut **Joseph Farrugia**[9] u qal li Margaret Daly avvicinatu wara t-30 ta' Awwissu u qaltlu li l-kuntratt ma kienx ser isir. Dan kien wara d-data miftehma tas-17 ta' Awwissu u baqa' jinsisti l-kuntratt isir. Ircieva *fax* datata l-5 ta' Settembru 2002 minghand Frank Salt b'riferenza ghall-ittra tal-HSBC tat-30 ta' Awwissu 2002. Skont ix-xhud f'laqgha li kellu man-Nutar Zammit Pace fl-10 ta' Settembru, dan infurmah li sas-17 ta' Awwissu 2002 ma kienx gie nfurmat mill-kumpraturi dwar jekk il-bank kienx ser johrog il-finanzjament jew le.

In kontro-ezami qal li seta' xi hadd ikkuntattjah biex id-data tal-konvenju tigi mtawla imma ma kienx interessat. Dan sehh wara s-17 ta' Awwissu 2002. Hu nsista li fehem li l-konvenju kien jiskadi fis-17 ta' Awwissu u fil-fatt qabbad lill-Avukat tieghu biex jibghat ittra ufficjali. Dakinhar li baghat l-ittra ufficjali kien mar ghand in-Nutar u wrieh li ma riedx jestendi t-terminu tal-konvenju. Dan kien fl-10 ta' Settembru 2002.

Qal li "*Qed nassumi li r-ragunijiet ghaliex Lindh ma resaqx ghall-kuntratt huma ghaliex ma nghatax is-self mill-Bank. Ahna kellna ftehim li sas-17 ta' Awwissu jien nigi avzat u ma nghatali ebda avviz. L-avviz kellu jkun fis-sens li sa dik id-data kelli nsir naf jekk il-kuntratt kienx ser isir jew le.*"

Spjega li fehem li n-Nutar kellu jigi avzat imma n-Nutar ukoll kellu javza lilu u n-Nutar ma gharrfu b'xejn. Dan l-obbligu mhuwiex imnizzel fil-kuntratt imma "*hija haga normali.*"

Hu gie konfrontat bix-xhieda ta' Margaret Daly u qal li minn ghandha ircieva dokument li ghalih kien ifisser estensjoni tal-konvenju. Hu ha parir u l-avukat qallu biex ma jiffirmahx. Hu ma gharraf lil hadd li ma ffirmahx. Anke d-diskors ma Daly fehmu bhala raguni biex jitwal iz-zmien

[9] Affidavit a fol.100 tal-process.

tal-konvenju u mhux biex jitwal semplicement iz-zmien biex il-kompratrici ggib il-facilita' bankarja.

Konsiderazzjonijiet Legali

Fil-kaz in ezami l-ftehim kien soggett ghal *bank loan* u, fil-kuntest tal-konvenju, intqal mill-Onorabbli Qorti tal-Appell li *“hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta’ kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista’ issehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet*” – “**Pleasant vs Caruana”**, deciza fis-7 ta’ Lulju 1998.

Izda f'dan il-kaz, il-konvenju jghid li jekk ma javverawx certu kondizzjonijiet rigwardanti l-ghotja ta' *sanction letter,* il-konvenju jibqa' validu u effettiv. Il-kondizzjoni tal-ghotja ta' self hija ghalhekk kwalifikata.

Fil-kaz odjern ma hemmx dubju li s-self mitlub mill-kompratrici Lindh sabiex ikun jista jsir l-akkwist in kwistjoni, gie rifjutat. Izda, kif intqal hawn fuq, il-konvenju jimponi kondizzjonijiet ohra li jridu javveraw sabiex l-attrici tkun tista' validament tikkancella x-xiri u cioe`:

Biex il-konvenju ma jkollux effett irid li :

i) sas-17 ta' Awwissu 2002 "*purchaser is not given a sanction letter authorising the abovementioned loan purchaser'; u*

ii) il-kompratrici sa din id-data trid tavza lin-Nutar R Zammit Pace li rrediga l-konvenju *"that she has not been given a sanction letter."*

Dawn il-kondizzjonijiet huma kumulattivi.

Il-konvenut Joe Farrugia wera fix-xhieda tieghu li ma fehemx ezatt li l-konvenju kien validu sat-3 ta' Jannar 2003 Huwa minnu li baghat ittra ufficjali datata t-2 ta' Jannar 2003 imma fid-diskors li kellu ma' Margaret Daly deher li fehem li hi kienet qed tissuggerixxi estensjoni tal-perjodu tal-konvenju u mhux tal-perjodu ghall-otteniment

ta' self. Difatti l-konvenju kien jibqa' validu anke sas-17 ta' Settembru 2002 minghajr ebda estensjoni u kien car li d-diskors kien biss ghall-estensjoni tad-data ghall-otteniment ta' self. Hekk hu s-sens tal-ammenda redatta min-Nutar u iffirmata minn Lindh. Lindh da parti tieghu, meta ra li ma kien ircieva xejn mill-Bank, u lanqas estensjoni ffirmata minn Farrugia, konxju li z-zmien kien ghaddej, informa lil Daly li kien ser jikkancella x-xiri.

Kontrarjament ghal dak allegat minn Farrugia, in-Nutar Zammit Pace ikkonferma li kien avzat li x-xiri gie kkancellat fis-17 ta' Awwissu 2002.

Inoltre, il-konvenju ma jitkellimx dwar rifjut formali mill-Bank tal-applikazzjoni ta' self, imma jghid biss li l-konvenju ma jkunx validu jekk ix-xerrej ma jkunx moghti *sanction letter* li tawtorizza s-self ghall-ammont ta' Lm75,000. Fil-kaz odjern, jirrizulta li Lindh ghan-nom ta' bintu ma nghata ebda *sanction letter "authorising the abovementioned loan purchaser"* u ghalhekk agixxa skont id-dettami tal-ftehim meta baghat l-*email* biex javza li kien qed jikkancella x-xiri. Dan hu kkonfermat mix-xhieda tal-Bank stess li qalu li l-ittra ta' rifjut harget fl-ahhar ta' Awwissu 2002.

Din il-Qorti ma tikkondividix il-fehma tal-konvenut li nsista li kellu jigi nfurmat hu personalment, ghaliex il-konvenju jistipula li huwa n-Nutar li ghandu jigi avzat. Presumibbilment in-Nutar seta' zammu nformat, jew hu bhala persuna interessata seta' zamm kuntatti man-Nutar. F'kull kaz, dan jezorbita mid-dispozizzjonijiet tal-konvenju li jitkellmu dwar avviz lin-Nutar.

Inoltre l-Qorti ma taqbilx mal-konvenut meta jghid li l-attrici kellha personalment tinforma lin-Nutar. Margaret Daly kienet hadet parti attiva fin-negozjar tax-xiri u kienet anke kkuntattjat lin-Nutar hi stess, fl-interess tal-kumpratrici, biex tiddiskuti l-possibbilta' ta' estensjoni ghall-otteniment tas-self. Kienet qed tidher bhala mandanti tal-attrici u ta' missierha f'dan il-kaz u ma jirrizultax li n-Nutar ried xi awtorizzazzjoni formali da parti ta' Lindh jew ta' bintu. L-avviz gie accettat minnu bhala tali fit-terminu previst.

Farrugia xehed li n-Nutar qallu li ma rceva ebda nformazzjoni f'dan is-sens qabel is-17 ta' Awwissu izda dan hu kontradett mix-xhieda *viva voce* tan-Nutar Zammit Pace li ma deherx li kellu xi dubji dwar dan. *Inoltre* hu korroborat mix-xhieda ta' Angie Debono, is-segretarja ta' Daly u minn Daly stess, kif sostnut ukoll mill-*email* ta' Lindh li ntbaghtet lil Daly u li tikkorrobora s-sekwenza tal-fatti kif graw.

Inoltre x-xhieda ta' Farrugia mhix daqstant veritiera. Hu sostna li ma kellux kuntatti ma' Daly qabel is-17 ta' Awwissu 2002, imbaghad meta gie pressat, qal li seta' gie kkuntattjat minnha, imma fuq estensjoni <u>tal-konvenju</u> (almenu kif fehem hu). Izda Daly xehdet li haditlu <u>personalment</u> fil-hanut tieghu, li kien indikalha hu stess, id-dokument ghall-estensjoni tat-terminu tal-ghoti ta' self. Din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tiddubita mill-kredibbilta' ta' Daly dwar dawn id-dettalji.

Fil-kaz odjern, il-Qorti tikkondividi s-sottomissjonijiet tal-attrici *tramite* l-abbli difensur taghha li l-attrici ma kellha xejn hlief tipprova li sas-17 ta' Awwissu ma kinetx harget is-*sanction letter;* u li sa dik id-data, kienet ukoll gharrfet lin- Nutar b'dan. Ma kellha ghalfejn tipprova xejn izjed. Il-Qorti hi tal-fehma li dawn il-fatti gew ippruvati u b'rizultat ta' dan, il-konvenju waqa'.

Ikkonsidrat li din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fil-kawza **"Network 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 l-finanzjament mitlub.

Dan qed jigi citat ghaliex il-Qorti lanqas ma sabet *'mala fede'* fil-komportament tal-attrici u ta' missierha. Anzi jirrizulta li kienu baghtu diversi dokumenti lill-Bank in sostenn tal-applikazzjoni ghas-self, liema dokumenti huma esebiti in atti. Kienet il-bidla fic-cirkostanzi finanzjarji ta' Lindh li kien wassal sabiex il-Bank ma jaccettax l-

applikazzjoni. Ic-cirkostanzi kienu forsi jwasslu ghal konkluzjoni differenti li kieku l-Bank kien iddecieda li johrog *sanction letter* b'approvazzjoni tas-self u l-attrici biddlet il-fehmiet taghha wara. Is-*sanction letter* qatt ma harget.

Hu pacifiku li "*Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni (Art.1002 tal-Kap.16) u li l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. "Pacta sunt servanda*". (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – "**Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines"**).

Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti jidhrilha li m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni tal-permessi sollevati fic-citazzjoni u jidher li l-attrici ma sahhqitx iktar fuq dan il-punt.

IV. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara li l-attur *nomine* kellu ragunijiet validi sabiex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' trasferiment tal-proprjeta' skont il-konvenju tat-2 ta' Lulju 2002, mertu ta' din il-kawza;

2. **Tilqa' it-tieni talba attrici** u tiddikjara li s-socjeta` konvenuta hija obbligata tirrifondi ossija thallas lill-attur *nomine* s-somma ta' ghoxrin elf, disa mija u erbgha u sittin ewro u sitta u tletin centezmu (€20,964.36) (gja Lm9000) li thallset bhala depozitu akkont ghax-xiri fuq il-konvenju imsemmi;

3. **Tilqa' it-tielet talba attrici** u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex tirrifondi ossija thallas lill-attur *nomine* l-imsemmi depozitu ta' ghoxrin elf, disa mija u erbgha u

sittin ewro u sitta u tletin centezmu (€20,964.36) bl-imghax legali mis-17 ta' Awwissu 2002 sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez kollha jithallsu mis-socjeta` konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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