QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Jannar 2017

Numru 7
Rikors maħluf numru 367/2009 JRM

***Chain Services Limited* (C17803)**

v.

Leo u Inez konjuġi Micallef

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-qorti Ċivili fil-11 ta' Ġunju 2012 li ċaħdet talba tal-attriċi biex jintraddulha flus li ħallset lill-konvenuti meta għamlet magħhom ftehim ta' wegħa ta' bejgħ-u-xiri. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. Il-partijiet daħlu fi ftehim b'kitba privata tat-2 ta' Awissu 2005 li bih l-attriċi ntrabtet li tixtri mingħand il-konvenuti, li ntrabtu li jbigħulha, proprjetà immobbli. Il-ftehim igħid illi "akkont tal-prezz il-kompratur [is-

soċjetà attriċi] qiegħed iħallas depożitu ta’ Lm24,000 li jinżamm għand in-Nutar … … …” u jkompli hekk:

> »8. Id-depożitu mħallas illum jintilef favur il-venditur jekk il-kompratur għal xi raġuni mhux valida fil-liġi ma jidhirx għall-kuntratt finali. F’dan il-każ, il-ħlas jitqies bħala ħlas għal danni prelikwidati.«

3. Qabel ma għalaq iż-żmien li għalih kien jorbot il-ftehim il-konvenuti b’ittra ġudizzjarja sejħu lill-attriċi biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgħ-u-xiri iżda l-kuntrat baqa’ ma sarx. L-attriċi tgħid illi ma resqitx għall-kuntratt għal raġuni tajba, *viz.* għax ma nħarġux xi permessi mill-awtoritajiet u għax lil-konvenuti ma mexxewx b’kawża biex titwettaq il-wegħda ta’ xiri kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk ippretendiet li tieħu l-flus lura iżda l-konvenuti irrifjutaw u żammew il-flus. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti, wara li tgħid illi l-ftehim “huwa null u bla effett u konsegwenza ta’ hekk mhux eżegwibbli” billi l-attriċi “kellha raġuni valida skond il-liġi biex ma tersaqx għall-kuntratt finali”, tikkundanna lill-atturi jroddulha dak li kienet ħallsithom, flimkien mal-imgħaxijiet u l-ispejjeż.

4. Il-konvenuti wieġbu illi l-attriċi ma kellhiex raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt u f’dak il-każ il-ftehim igħid illi dak li ħallset jintilef favur tagħhom.

5. L-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-attriċi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »Illi din hija azzjoni għal radd lura ta’ flus imħallsin bħala depożitu fl-okkażjoni ta’ konvenju li għalaq bla ma sar il-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ. Il-kumpannija attriċi (aktar ‘il quddiem imsejħa “*Chain*”) kienet resqet fuq att ta’ konvenju li bih kienet sejra tixtri villa mingħand l-imħarrkin, u kienet ħallset f’żewġ okkażjonijiet depożiti akkont tal-prezz miftiehem matul iż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ. Billi hija tgħid li l-

konvenju, kif imġedded, għalaq bla ma seta' jsir il-kuntratt, trid lura l-flus li ħallset akkont, flimkien mal-imgħaxijiet;

»Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi qalu li huwa minnu li l-konvenju għalaq, iżda ladarba kienet *Chain* li naqset milli tersaq għall-kuntratt bla ma kellha raġuni tajba, tilfet il-jedd li tieħu lura d-depożitu, għaliex il-konvenju nnifsu kien jgħid li dik is-somma tintilef u kienet titqies bħala danni pre-likwidati. Jgħidu li huma kienu ressqu talba b'ittra uffiċjali kontra *Chain*, iżda din naqset li tersaq għall-kuntratt bla ma kellha raġuni tajba;

»Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li fit-2 ta' Awissu 2005 *Chain* intrabtet li tixtri u tikseb mingħand l-imħarrkin li, min-naħa tagħhom, wegħduha li jbigħulha u jittrasferulha l-villa tagħhom … … …

f'Ħal Tarxien, taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, u bil-prezz ta' mitejn u erbgħin elf lira Maltin (Lm 240,000). Il-konvenju jgħid li *Chain* ħallset erbgħa u għoxrin elf lira Maltin (Lm 24,000) akkont tal-prezz, liema somma kellha tinżamm min-nutar sa ma joħroġ il-permess li għalih kien suġġett il-konvenju jew sas-27 ta' Jannar 2006, liema ċirkostanza tiġi l-ewwel. L-imsemmi konvenju kien jagħlaq fis-27 ta' Jannar tal-2009, u matul dawk l-erba' snin kien suġġett li jinħarġu "permessi għall-bini, liema permessi ikunu skond iż-żona", iżda sas-27 ta' Jannar 2006 *Chain* kellha l-għażla li, f'każ li l-permessi ma jkunux inħarġu sa dak inhar, tibqa' għaddejja xorta waħda bil-konvenju. Jekk kemm-il darba *Chain* kienet tagħżel li ma tkomplix bil-konvenju, fis-27 ta' Jannar 2006, il-partijiet kellhom jiltaqgħu biex *Chain* tingħata lura s-somma li kienet ħallset akkont. *Chain* kellha l-jedd li fuq l-att ta' bejgħ tressaq xerrej ieħor minflokha;

»Illi fit-18 ta' Jannar 2006 l-partijiet reġgħu dehru fuq kitba oħra biex jiċċaraw dak li kienu ftiehmu fuq il-konvenju, billi tawlu ż-żmien li fih *Chain* kellha tħallas id-depożitu akkont sat-30 ta' Ġunju 2006 filwaqt li, dwar il-kundizzjoni tal-ksib tal-permessi, din kellha tkun kundizzjoni li tibqa' ttul sakemm jibqa' fis-seħħ il-konvenju;

»Illi fil-31 ta' Jannar 2006 *Chain* ħallset l-ewwel somma akkont ta' ħmistax-il elf lira Maltin (Lm 15,000) direttament lill-imħarrkin, filwaqt li fit-30 ta' Ġunju 2006 ħallsithom il-bilanċ ta' disat elef lira Maltin (Lm 9,000) l-oħrajn;

»Illi, sadattant, fl-1 ta' Settembru tal-2005, *Dhalia Limited* ressqet talba għal żvilupp ("*full development application*") biex twaqqa' l-villa tal-imħarrkin u ttella' minflokha tlettax-il (13) remissa taħt il-livell tat-triq, tliet (3) *maisonettes* fuqhom fil-livell tat-triq, sitt (6) appartamenti fl-ewwel u t-tieni sular u żewġ *penthouses*. Il-permess inħareġ fl-10 ta' April 2006;

»Illi fil-15 ta' Jannar 2009 l-imħarrkin bagħtu ittra uffiċjali lil *Chain* jitolbuha biex, sal-għada, tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali skond il-kundizzjonijiet miftehmin fil-konvenju. Il-kuntratt ma sarx u l-imħarrkin ma segwewx l-imsemmi att ġudizzjarju b'kawża kontra *Chain* għall-eżekuzzjoni tal-konvenju;

»Illi fl-14 ta' April 2009 *Chain* fetħet din il-kawża;

»Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li din il-qorti jeħtiġilha tagħmel biex tqis sewwa din il-kawża jintrabtu ma' żewġ aspetti. L-ewwel wieħed hu r-raġuni li minħabba fiha l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ

imwiegħed fil-konvenju ma setax isir. It-tieni wieħed hu dwar l-effetti li jinħalqu ladarba l-konvenju li sar bejn il-partijiet skada, u l-konsegwenzi li dan iġib fuq il-ħlas li jkun ghadda mal-konvenju;

»Illi fis-sewwa jrid jingħad li wieħed mill-argumenti ta' *Chain* huwa li din il-qorti lanqas għandha għalfejn toqgħod tistħarreġ jekk kemm-il darba hija kellhiex raġuni tajba jew le biex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ladarba hemm qbil bejn il-partijiet li l-konvenju skada. Skond *Chain*, ladarba l-konvenju tilef l-effetti tiegħu, il-partijiet tqiegħdu fis-sitwazzjoni li kienu fiha qabel ma sar il-konvenju, u għalhekk ir-radd lura tal-prezz imħallas minnha akkont lill-imħarrkin huwa l-konsegwenza waħdanija u awtomatika ta' dik l-iskadenza;

»Illi l-qorti jidhrilha li ċ-ċirkostanzi tal-każ m'humiex daqshekk sempliċi daqs kemm tpinġihom *Chain*. Dan jingħad minħabba l-fatt li l-ewwel talba tagħha tinbena fuq żewġ kawżali kumulativi, li waħda minnhom hija espressament dik li hija kellha raġuni tajba biex ma tersaqx fuq il-kuntratt finali. Minbarra dan, bi ftehim espress magħmul fl-att tal-konvenju nnifsu, il-ħlas li wettqet *Chain* ma kienx maħsub biss bħala ħlas akkont tal-prezz, iżda wkoll bħala kapparra f'każ li *Chain* tonqos li tersaq għall-kuntratt għal raġuni tajba. Minħabba f'hekk, il-qorti jkollha tqis ukoll il-kwestjoni tal-eżistenza tar-raġuni tajba biex il-kuntratt ma jsirx;

»Illi għal dak li jirrigwrda r-raġuni li wasslet biex il-kuntratt ma setax isir, *Chain* qiegħda tippretendi l-ħlas lura tal-akkont tal-prezz li hija ħallset lill-imħarrkin matul iż-żmien li l-konvenju kien fis-seħħ u dan għaliex tgħid li kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jgħidu [jiċħdu (?)] li *Chain* naqset li tersaq għall-kuntratt għal raġuni tajba, minkejja li kienu talbuha tagħmel dan bis-saħħa ta' att ġudizzjarju. Jgħidu wkoll li, ladarba l-konvenju għalaq u l-ftehim kien li s-somma mħallsa akkont tinżamm minnhom bħala 'danni prelikwidati' f'każ li *Chain* tonqos li tersaq għall-kuntratt bla raġuni tajba, jiġi li t-talba attriċi ma jmisshiex tintlaqa' u huma għandhom il-jedd li jżommu dak il-ħlas ladarba kien min-natura ta' kapparra;

»Illi r-raġuni li ssemmi *Chain* bħala dik li żammitha milli tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienet in-nuqqas ta' ħruġ ta' permessi ta' żvilupp. Hija tgħid li fil-konvenju nnifsu kien miftiehem li l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ kienet suġġetta li "joħorġu permessi għall-bini, liema permessi jkunu skond iż-żona". Tgħid li, wara li sar il-konvenju, sar bdil fl-iskemi mfassla mill-awtorità kompetenti li naqqsu l-għamla ta' żvilupp li sata' jsir fil-post. *Chain* tgħid li l-għan tagħha li tixtri l-villa tal-imħarrkin kien biex din titwaqqa' u jsir żvilupp sħiħ minflokha;

»Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti, jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqies li fejn kundizzjoni miftiehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha. Hekk ukoll

huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju;

»Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjigħ iseħħlu jikseb permess tal-bini wara li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt;

»Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għall-ħruġ ta' permess ta' bini jew għall-għoti ta' faċilità bankarja ta' self, u dak il-permess jew dak is-self ma jkunux inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt min-għajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni;

»Illi fil-każ li l-qorti għandha quddiemha llum, il-klawsola relativa kienet tgħid li l-bejgħ ikun "suġġett li joħorġu permessi għall-bini, liema permessi jkunu skond iż-żona". Il-klawsola ma tagħti l-ebda dettal ieħor u l-qorti tqis li kien ikun ħafna aħjar li kieku tfissret b'mod aktar ċar. *Chain* tfisser dik il-klawsola bħala l-ħruġ ta' permessi għal żvilupp ta' tliet (3) sulari 'l fuq min wiċċ it-triq u *penthouse* fuqhom, kif kien fiż-żmien ta' meta sar il-konvenju;

»Illi mill-atti tal-kawża ħareġ li, fiż-żmien li sar il-konvenju (f'Awissu tal-2005), l-inħawi fejn kienet tinsab il-villa tal-imħarrkin kienu jippermettu żvilupp partikolari. Ħareġ ukoll li l-bdil li kien sar mill-awtorità dwar il-pjan lokali fl-2006 ma kienx bidel l-ogħla livell ta' żvilupp li sata' jsir f'dawk l-inħawi. Fuq kollox, ħareġ li permess għal żvilupp imressaq minn *Chain* f'Settembru tal-2005, b'talba għal "*outline development permit*" bi żvilupp kif riditu l-istess kumpannija kien ġie approvat f'April tal-2006. Dan kollu kien ġara matul iż-żmien li kien fis-seħħ il-konvenju u minkejja li *Chain* tgħid li, wara l-iffirmar, kienu nbidlu ċ-ċirkostanzi minħabba l-intervent tal-awtorità;

»Illi, kif sewwa jirrilevaw l-imħarrkin fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, huwa rilevanti li jingħad li, sa dak inhar li l-awtorità approvat it-talba ta' *Chain*, din kienet għadha ħallset biss parti mis-somma maqbula li kellha titħallas akkont. Madwar xahrejn wara li ngħata dak il-permess li *Chain* wettqet it-tieni parti ta' dak il-ħlas. Il-qorti hija ċerta li, sa dak iż-żmien, *Chain* kienet taf x'għamla ta' żvilupp kien sejjer jitħalla jsir fis-sit tal-villa li kienet intrabtet li tixtri u ma jagħmel l-ebda sens li hija xorta waħda għaddiet biex iġġedded il-konvenju u twettaq il-ħlas tal-akkont tal-prezz li kieku dak il-permess ma kienx jogħġobha jew ma kienx l-għamla ta' permess li hija kellha f'moħħha meta sar il-konvenju l-ewwel darba. Il-fatt li l-permess li ngħata kien dwar "*outline development*" u mhux il-permess sħiħ ftit li xejn inaqqas, fil-fehma tal-qorti, mis-siwi tal-konsiderazzjonijiet li għadha kemm għamlet;

»Illi fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti ssib li *Chain* ma tistax tistrieħ fuq ir-raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt safejn dik ir-raġuni kienet imsejsa fuq in-nuqqas ta' ħruġ ta' permess tal-bini kif miftiehem fl-att

tal-konvenju. Jekk kien hemm xi raġuni tajba oħra, *Chain* la semmiet-ha fit-talbiet tagħha u lanqas ressqet provi dwarha. Il-qorti m'hijiex ser tispekula dwar x'setgħet kienet dik ir-raġuni;

»Illi f'dan ir-rigward l-ewwel talba tagħha ma tistax tintlaqa' għax issib li *Chain* ma wrietx li tassew kellha raġuni tajba biex tonqos li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt meta l-imħarrkin talbuha tagħmel dan fl-att ġudizzjarju li bagħtulha meta l-konvenju kien għadu fis-seħħ;

»Illi l-qorti sejra issa tqis l-ewwel talba attriċi safejn tirrigwarda l-effett tal-fatt li l-konvenju għalaq bla ma l-ebda parti wettqet il-proċedura biex jeżegwih. Fis-sewwa, jrid jingħad li l-imħarrkin kienu wettqu parti mill-imsemmija proċedura – kienu bagħtu lil *Chain* ittra uffiċjali es-pressament għall-finijiet tal-artikolu 1357, iżda ma kinux komplew imexxu b'kawża;

»Illi fil-fehma tal-qorti, biex din il-kwestjoni tkun mistħarrġa sewwa, huwa ta' siwi kbir li tkun determinata sewwa n-natura tal-ħlas li *Chain* għamlet lill-imħarrkin matul iż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ. *Chain* ittenni li dan kien sempliċi ħlas akkont tal-prezz miftiehem. L-imħarrkin jgħidu li dak il-ħlas kien kapparra. Il-konvenju jsostni kemm il-verżjoni ta' *Chain* u kif ukoll dik tal-imħarrkin. Hija komuni l-prattika li ħlas li jsir fuq jew matul att ta' konvenju jitqies kemm bħala akkont tal-prezz u kif ukoll bħala kapparra (jew "*forfeitable deposit*"). Fil-każ tal-konvenju mertu tal-kawża, il-klawsola tmienja (8) tiegħu tagħmilha ċara li s-somma mħallsa minn *Chain* bħala depożitu akkont kienet ukoll min-natura ta' kapparra u kienet tintilef favur l-imħarrkin jekk kemm-il darba *Chain* tonqos li tersaq għall-kuntratt bla raġuni tajba;

»Illi l-qorti qiegħda tasal għall-fehma li ladarba dak li tniżżel fil-kon-venju kien ċar u ma jeħtieġ l-ebda tifsir, m'huwiex xieraq li xi parti twarrab dak li ntrabtet bih jew li tagħtih tifsira differenti minn dak li jrid il-ftehim. Il-qorti qiegħda tqis, għalhekk, li dak li ħallset *Chain* lill-imħarrkin kien kapparra;

»Illi l-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili (li jitkellem dwar wegħda ta' bejgħ bil-kapparra) jipprovdi li:

> »"Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terġa' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat din il-kapparra billi titlef il-kapparra, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra";

»Illi huwa minnu li, meta att ta' konvenju jagħlaq bla ma jkun sar il-kuntratt finali, l-effett legali jkun li kull parti trid terġa' titqiegħed fil-qagħda li kienet qabel dak inhar. Dan iġib miegħu miegħu ukoll il-konsegwenzi li kull parti trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju. B'mod partikolari, il-parti li tkun tħallset lilha parti mill-prezz akkont u li tkun naqset li twettaq l-effetti tal-konvenju bil-proċedura speċifika mfissra mil-liġi ma jifdlilha l-ebda jedd li tibqa' żżomm għandha xi somma mħallsa lilha bħala akkont tal-prezz, ukoll jekk dak l-akkont issejjah bħala ħlas mhux rifondibbli;

»Illi ma hemm l-ebda dubju li meta kien se' jagħlaq il-konvenju (kif imġedded), l-imħarrkin bagħtu jinterpellaw lil *Chain* b'ittra uffiċjali għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. L-imħarrkin ma segwewx dik l-ittra b'kawża għall-eżekuzz-

joni. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, huma jtennu li ladarba bagħtu l-imsemmi att ġudizzjarju lil *Chain*, kienu wettqu dak li trid minnhom il-liġi u ma kienx meħtieġ li huma wkoll isegwuha b'kawża ladarba kien jidher ċar li *Chain* ma reditx tersaq għall-kuntratt aħħari u ladarba bis-saħħa tal-konvenju nnifsu huma kellhom il-jedd li, la *Chain* tkun naqset li tersaq, kienu jistgħu jżommu għandhom id-depożitu li tħallas bħala kapparra. Iżidu jgħidu li huwa kontrosens li wieħed jippretendi li l-bejjiegħ iressaq kawża għall-eżekuzzjoni ta' konvenju kontra xerrej li juri li ma jridx jersaq għall-bejgħ, meta l-bejjiegħ ikun mogħti mill-konvenju nnifsu l-jedd li jitħallas bil-kapparra għan-nuqqas tax-xerrej jew għall-għażla tiegħu li ma jersaqx;

»Illi dawn l-argumenti tal-imħarrkin jidħlu fil-qafas tal-kwestjoni jekk il-jedd li tinżamm il-kapparra – ladarba tagħmel parti mill-ftehim li jkun sar bil-wegħda preliminari fil-konvenju – iġġorrx ukoll l-istess effett tal-konvenju li jitħalla jagħlaq bla ma parti tkun segwiet il-proċedura kollha maħsuba fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili;

»Illi huwa miżmum li mqar fil-każ fejn somma titħallas bħala kapparra, il-bejjiegħ ma jistax jippretendi li jżomm dik is-somma jekk kemm-il darba ma jkunx talab b'att ġudizzjarju lix-xerrej li jkun wiegħed biex dan jersaq għall-kuntratt. Huwa b'dak l-att ġudiżżjarju li jintwera jekk ix-xerrej ikunx tassew irrifjuta li jersaq għall-kuntratt u baqa' inadempjenti u huwa biss b'dak l-att ġudizzjarju li bih ix-xerrej ikun tqiegħed *f'mora*. Hekk ukoll huwa permezz ta' dak l-att ġudizzjarju li jitqiegħed piż fuq il-parti li wettqet dak il-ħlas biex turi li kienet naqset milli tersaq għall-kuntratt għal raġuni tajba wara li tkun intalbet kif mistħoqq li tersaq għall-kuntratt. Iżda l-mistoqsija li tqum hija jekk kemm-il darba l-benefiċċju mogħti lil xi parti taħt l-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili huwiex marbut hekk sfiq li tabilfors irid jitħares dak kollu li jitlob l-artikolu 1357 tal-istess Kodiċi;

»Illi l-qorti żżomm quddiem għajnejha l-fatt li din il-kwestjoni mhux dejjem ġabet fehma waħda mill-qrati tul iż-żmien. Filwaqt li hemm deċiżjonijiet li jisħqu li l-parti li tkun tħallset il-kapparra trid tabilfors twettaq dak kollu meħtieġ skond l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (jiġifieri, interpellazzjoni ġudizzjarja segwita b'kawża), oħrajn iqisu li jkun biżżejjed li dik il-persuna tibgħat att ġudizzjarju lill-parti li ħallsitha l-kapparra li bih titlobha tersaq għall-bejgħ, u l-kapparra tintilef favur min irċeviha jekk il-parti l-oħra tonqos li tersaq bla raġuni tajba jew tonqos li tiftaħ kawża biex turi li tassew kellha raġuni tajba biex ma tersaqx fuq il-kuntratt;

»Illi din il-qorti hija tal-fehma li t-tieni linja ta' ħsieb taqbel l-aktar ma' dak li trid il-liġi, mat-tifsira li trid tingħata lid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili u mal-ħarsien tar-rispett tar-rieda tal-partijiet f'kuntratt kif imfissra mqar fuq ftehim preliminari. Minbarra dan, il-qorti hija tal-fehma li l-proċedura maħsuba fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili tgħodd għal dawk il-każijiet fejn il-parti li tressaq il-kawża, wara li tkun interpellat lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju, trid twassal għall-eżekuzzjoni tal-wegħda tal-bejgħ (jiġifieri li jsir l-att pubbliku tax-xiri-u-bejgħ) u mhux ukoll f'dawk il-każijiet maħsuba biss biex iżommu ħaj l-effetti tal-konvenju ħalli jinkseb il-ħarsien ta' xi benefiċċju ieħor miftiehem taħt l-istess konvenju fil-każ li l-bejgħ aħħari ma jsirx;

»Illi f'dan ir-rigward, tagħmel tagħha l-ħsieb muri minn din il-qorti (diversament presjeduta) meta qalet li:

> "kapparra tingħata biex il-partijiet ikollhom *locus pœnitentiæ*, *i.e.* żmien biex kull parti 'jisgħob biha' talli ntrabtet u għalhekk tkun tista' tinħall, għalkemm bi ħlas. Ladarba l-parti tkun tista' tinħall, loġikament ma tistax tiġi mġiegħela tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u għalhekk ma jagħmilx sens li l-parti l-oħra tiftaħ kawża taħt l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili 'sabiex titwettaq il-wegħda'. Għal-hekk, mhux biss ma huwiex meħtieġ li l-parti li trid iżżomm il-kapparra tiftaħ kawża 'sabiex titwettaq il-wegħda', ... iżda huwa kontrosens legali li tiftaħ kawża biex titwettaq il-wegħda meta l-parti l-oħra għandha l-fakoltà li tinħall minn dik il-wegħda billi titlef il-kapparra li kienet ħallset appuntu għalhekk, biex ikun hemm *locus pœnitentiæ*."[1];

»Illi minn dan kollu joħroġ li l-imħarrkin għandhom raġun jilqgħu għat-talba ta' *Chain*, ladarba huma wettqu dak li l-liġi titlobhom. Jidher ukoll li l-bidla maħsuba fil-liġi fl-artikolu 1357[2] tal-Kodiċi Ċivili taqbel sewwa-sew mal-posizzjoni meħuda minnhom;

»Illi għalhekk fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-qorti ssib li *Chain* m'għandhiex raġun biex issejjes l-ewwel talba[3] tagħha, lanqas taħt din it-tieni kawżali proċedurali;

»Illi jsegwi li, ladarba l-ewwel talba m'hijiex sejra tintlaqa', lanqas iż-żewġ talbiet l-oħrajn[4] ma jistgħu jintlaqgħu minħabba li huma marbuta ma' u konsegwenzjali għall-ewwel talba.«

6. L-attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors tat-2 ta' Lulju 2012 li għalih il-konvenuti wieġbu fit-23 t'Awissu 2012. L-aggravju tal-attriċi ma jolqotx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar jekk l-attriċi kellhiex raġuni tajba biex ma tixtrix iżda jolqot id-deċiżjoni dwar l-effett tan-nuqqas tal-konvenuti li jiftħu kawża taħt l-art. 1357(2) biex iġiegħlu lill-attriċi tixtri. L-aggravju ġie mfisser hekk:

»Illi s-soċjetà appellanti umilment tissottometti bir-rispett illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għamlet apprezzament żbaljat tal-liġi u kienet selettiva ukoll fil-ġurisprudenza li għoġobha tapplika għall-każ odjern, kif ammettiet hija stess fis-sentenza.

»Illi l-qorti vventilat il-kwistjoni li tirrigwarda l-effett li l-konvenju jagħlaq bla ma l-ebda parti twettaq il-proċedura biex teżegwih. Fis-sewwa, jrid jingħad li l-imħarrkin appellati kienu wettqu parti mill-imsemmija pro-ċedura billi kienu bagħtu lil *Chain Services Limited* ittra uffiċjali

---

1 Avukat Mark Refalo *noe v.* George Borg *et*, P.A. 10 ta' Mejju 2011 (mhix appellata).

2 Ara art. 5 tal-Att V tal-2010 li għadu ma ġiex fis-seħħ.

3 Għal dikjarazzjoni li kellha raġuni tajba biex ma tixtrix.

4 Għal kundanna tal-konvenuti għar-radd tal-flus imħallsa u għall-ħlas tal-ispejjeż u l-imgħax.

espressament għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16, iżda ma kinux komplew imexxu b'kawża.

»Illi l-ewwel onorabbli qorti żbaljat, fl-umli fehma tas-soċjetà rikorrenti, fejn ikkunsidrat u interpretat l-klawsola 8 tal-preċitat konvenju, li jitkellem dwar '*a forfeitable deposit*' bħala '*kapparra*' meta fil-fatt hemm differenza fundamentali bejn l-effett ta' *a forfeitable deposit* u kapparra (jew *earnest*).

»Illi fil-fatt l-ewwel onorabbli qorti irraġunat li -

> »"Hija komuni l-prattika li ħlas li jsir fuq jew matul att ta' konvenju jitqies kemm bħala akkont tal-prezz u kif ukoll bħala kapparra (jew "*forfeitable deposit*"). Fil-każ tal-konvenju mertu tal-kawża, il-klawsola tmienja (8) tiegħu tagħmilha ċara li s-somma mħallsa minn *Chain* bħala depożitu akkont kienet ukoll min-natura ta' kapparra u kienet tintilef favur l-imħarrkin jekk kemm-il darba *Chain* tonqos li tersaq għall-kuntratt bla raġuni tajba."

»Kwindi ma hemmx l-iċken dubju li l-qorti qiegħda tikkunsidra l-*forfeitable deposit* bħala kapparra.

»Illi l-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili (li jitkellem dwar wegħda ta' bejgħ bil-kapparra) jipprovdi li

> »"Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terga' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kappara, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra." .

»Illi applikat dan l-artikolu għall-konvenju odjern wieħed mal-ewwel jintebaħ li ma jreġix. Tant li l-klawsola 8 tal-konvenju titkellem biss dwar obbligu unilaterali, u *cioè* li x-xerrej prospettiv jitlef id-depożitu favur il-bejjigħ f'każ li x-xerrej ma jersaqx għall-kuntratt finali. Issa l-artikolu 1359 tal-Kap. 16 preċitat, li jikkonċerna l-kapparra, jikkontempla obbligazzjonijiet reċiproċi u mhux biss unilaterali, u *cioè* li filwaqt li x-xerrej prospettiv jitlef id-depożitu jekk jagħżel li ma jersaqx, il-venditur, f'każ li jagħżel li ma jersaqx – kif ikollu kull dritt li jagħmel jekk ikun kuntent li fil-konvenju jaċċetta d-depożitu bħala kapparra espressament – ikollu jrodd lura lix-xerrex darbtejn daqsha (*cioè* d-depożitu li jkun irċieva l-venditur mal-konvenju kif ukoll somma ekwivalenti għad-depożitu).

»Illi mkien fil-konvenju odjern ma jirriżulta li hemm dawn l-obbligazzjonijiet reċiproċi. Fil-fatt fl-umli fehma tas-soċjetà rikorrenti, filwaqt li l-venditur, skond il-konvenju odjern, jista' jżomm id-depożitu bħala *a forfeitable deposit* jekk ix-xerrej ma jersaqx – u dejjem jekk il-venditur iwettaq il-proċedura għall-finijiet tal-artikolu 1356 [*recte*, 1357] tal-Kap. 16 – minn naħa l-oħra x-xerrej ma għandu ebda jedd jitlob lil venditur darbtejn id-depożitu f'każ li l-venditur ma jersaqx, u dan *stante* li dan il-jedd mhux kontemplat fil-konvenju, proprju għaliex fil-konvenju ma hemmx imsemmija ir-kelma kapparra espressament. Għalhekk l-uniċi rimedji li għandu x-xerrej, fil-każ odiern, huwa li (1) jew jinterpella uffiċċjalment lill-venditur biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ u, f'każ li l-venditur ma jersaqx fi żmien xahar min-notifika tal-ittra uffiċjali, jipproċedi b'kawża kontra l-venditur biex jeżegwixxi l-konvenju jew (2) jitlob ir-rifużjoni tad-depożitu (f'liema każ

huwa irrelevanti jekk ix-xerrej ippreżentax ittra uffiċjali qabel) – u dan hu dak li x-xerrej prospettiv, *cioè* is-soċjetà appellanti, qiegħed preċiżament jagħmel permezz tal-kawża odjerna.

»Illi kwindi r-riżoluzzjoni ta' din il-vertenza hija sempliċi. Stabbilit li d-depożitu m'għandux l-effett ta' kapparra, kien obbligu tal-venditur, u *cioè* l-appellat, li mhux biss jinterpella lix-xerrej b'ittra uffiċjali a tenur tal-artikolu 1356 [*recte*, 1357] tal-Kap. 16, iżda jipproċedi wkoll b'kawża biex ix-xerrej jeżegwixxi l-konvenju kif hemm kontemplat fl-artikolu 1356 [1357] tal-Kap. 16, proċedura li l-konvenut appellat ma segwiex.

»Kwindi l-appellat għandu jirrifondi d-depożitu lis-soċjetà appellanti.

»Illi huwa minnu wkoll li fis-sentenza appellata l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għamlet riferenza għall-fatt li hemm skejjel differenti ta' ħsieb fil-ġurisprudenza nostrana dwar l-proċedura li għandha tiġi segwita meta konvenju jiskadi u dan billi il-Qorti tal-Appell kienet diġà waslet għal konklużjonijiet differenti minn dik li għaliha waslet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ odjern (App. Ċiv. 1.2.2008 fil-kawża fl-ismijiet *Gloria Pont v. J.L.J. Construction Co. Ltd*) billi f'dik il-kawża l-Qorti tal-Appell irrikjediet li l-parti interressata għandha dejjem tintavola kawża wara li tressaq l-interpellanza uffiċjali, kuntrarjament għal dak li irritjeniet il-Prim'Awla fil-każ odjern. Però fl-umli fehma tal-esponenti din l-onor-abbli Qorti tal-Appell m'għandhiex għalfejn tgħarbel dawn is-sentenzi għaliex huwa ċar li *qui non si tratta* ta' kapparra u kwindi japplikaw ir-rekwiżiti tal-artikolu 1356 [1357] tal-Kap. 16.«

7. Essenzjalment il-kwistjonijiet huma tnejn:

   i. jekk il-ħlas magħmul mill-attriċi kienx "kapparra"; u

   ii. fil-każ li jitqies kapparra, jekk, wara li sejħu lill-attriċi b'att ġudizzjarju biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, il-konvenuti kellhomx ukoll, biex jistgħu jtellfu lill-attriċi l-ħlas li għamlet, jagħmlu kawża kif igħid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili:

»**1357.** (2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.«

8. L-art. 1359 imbagħad, dwar il-kapparra, igħid hekk:

> »**1359.** Jekk b’wegħda ta’ bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista’ terga’ lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kappara, u l-parti li tkun irċevietha billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort’oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra.«

9. Dwar jekk il-ħlas kienx kapparra, l-attriċi tgħid illi ma kienx, u ssejjes din l-asserzjoni fuq żewġ argumenti:

    i. il-fatt li taħt il-ftehim huwa biss ix-xerrej imwiegħed li jitlef il-ħlas li jkun għamel, u mhux ukoll il-bejjigħ imwiegħed irodd darbtejn jekk parti jew oħra ma tersaqx għall-kuntratt, ifisser illi l-ħlas ma jistax jitqies kapparra;

    ii. il-ħlas magħmul mill-attriċi ma jistax jitqies “depożitu akkont tal-prezz” u “kapparra” fl-istess ħin.

10. Ebda wieħed minn dawn l-argumenti ma hu tajjeb.

11. Billi d-dekadenza mid-dritt li jitlob li jintradd dak li ħallas jekk ma jersaqx għall-bejgħ tolqot biss lix-xerrej imwiegħed – *i.e.* billi ma jkunx hemm ukoll l-obbligazzjoni korrispondenti tal-bejjigħ imwiegħed li jrodd darbtejn jekk ikun hu li jonqos – ma jfissirx illi l-ħlas ma jitqiesx kapparra. Jekk titħallas kapparra u l-partijiet ma jgħidu xejn aktar ifisser illi l-obbligazzjoni tkun reċiproka, kif igħid l-art. 1357(2), iżda l-partijiet jistgħu dejjem jiftiehmu modieħor – kif għamlu fil-każ tallum – għax l-art. 1359 ma huwiex ta’ *ius cogens*.

12. Il-kapparra hija l-prezz tal-*ius pœnitendi* – il-jedd li tinħall mill-wegħda – li jfisser illi fil-każ tallum ix-xerrej imwiegħed żamm il-jedd li jinħall, u li għalhekk ma jistax ikun imġiegħel jixtri, waqt li l-bejjigħ imwiegħed ma żammx dak il-jedd u jista’ jkun imġiegħel ibigħ, appuntu bl-azzjoni

taħt l-art. 1357(2). Li hu relevanti iżda hu li l-attriċi setgħet terġa' lura mill-wegħda li tixtri billi titlef dak li ħallset, li hu, appuntu, l-effett tal-kapparra.

13. Ladarba l-ħlas li għamlet l-attriċi meta wiegħdet li tixtri għandu l-effetti kollha tal-kapparra, mela hu kapparra, jissejjaħ x'jissejjaħ.

14. It-tieni argument – li ħlas ma jistax ikun kapparra u depożitu akkont tal-prezz fl-istess ħin – ukoll huwa ħażin.

15. Jekk tkun ingħatat kapparra u l-bejgħ xorta jseħħ – *i.e.* il-parti li tkun tat il-kapparra ma tinqediex bil-*ius pœnitendi* – il-kapparra ma tintilifx u għalhekk titqies imħallsa akkont tal-prezz. Ma hemm xejn inkom-patibbli li l-istess ħlas jitqies kapparra u, jekk il-bejgħ iseħħ, ukoll depożitu akkont tal-prezz.

16. Sewwa għalhekk għamlet l-ewwel qorti meta qieset il-ħlas magħmul mill-attriċi bħala kapparra.

17. Ngħaddu issa għall-kwistjoni l-oħra, *viz.* jekk, biex itellfu l-kapparra lill-attriċi, il-konvenuti kellhomx jiftħu kawża b'rikors maħluf taħt l-art. 1357(2).

18. Il-qorti tosserva qabel xejn illi l-ewwel qorti kellha bilfors tkun "selettiva" fl-għażla tal-ġurisprudenza li toqgħod fuqha dwar din il-kwistjoni ladarba l-ġurisprudenza ma hijiex uniformi; kellha bilfors tiddetermina liema ġurisprudenza tagħti interpretazzjoni korretta tal-liġi u, fil-fehma ta' din il-qorti, l-ewwel qorti identifikat tajjeb il-ġurisprudenza korretta.

19. L-azzjoni taħt l-art. 1357(2) hi biex ma jiġrix li "l-effett ta' din il-wegħda jispiċċa", u l-azzjoni ssir "sabiex titwettaq il-wegħda". Ġà rajna iżda illi l-parti li tkun tat kapparra tista' tinħall mill-wegħda, għalkemm bi prezz, u għalhekk jiddependi mir-rieda tagħha biss jekk il-wegħda tagħha "tispiċċax" jew le. Jekk tagħżel li tinħall mill-wegħda, għalxejn tiġi msejħa sabiex twettaqha: kawża b'talba "sabiex titwettaq il-wegħda" f'ċirkostanzi bħal dawn tfalli.

20. Il-fatt għalhekk illi l-azzjoni taħt l-art. 1357(2) hija "sabiex titwettaq il-wegħda" u mhux "sabiex tintilef il-kapparra" juri illi ma hijiex meħtieġa l-azzjoni taħt l-art. 1357(2) biex parti ttellef il-kapparra lill-parti l-oħra, jekk dik il-parti l-oħra tagħżel li tinqeda bil-jedd li tinħall mill-wegħda.

21. Id-deċiżjoni fis-sentenza ta' <u>Gloria Pont</u> imsemmija fir-rikors tal-appell hija msejsa fuq premessa ħażina illi fissritha hekk:

> »Biex parti fuq konvenju jżomm id-depożitu li tħallas fuq l-istess konvenju, irid iżomm fis-seħħ l-istess konvenju, għax jekk il-konvenju jiskadi jiġi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex iżomm għalih il-ħlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju.«

22. Rajna iżda illi l-"effett" tal-konvenju huwa l-wegħda ta' xiri, u (f'każ bħal dak tallum) dak l-"effett" jista' jitħassar bir-rieda unilaterali tal-parti li tkun tat il-kapparra. Huwa konsegwenza tal-fatt illi l-wegħda ta' xiri "tispiċċa" – għax il-parti li tkun ħallset il-kapparra hekk tkun għażlet – li tintilef il-kapparra. Għalhekk la hemm ħtieġa li l-parti l-oħra "iżżomm fis-seħħ l-istess konvenju" u wisq anqas li tagħmel kawża biex iġġiegħel lill-parti l-oħra "twettaq il-wegħda" meta dik il-wegħda tkun għażlet li tinħall minnha.

23. Il-konklużjoni tal-ewwel qorti għalhekk kienet tajba.

24. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma f'kollox is-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell tħallashom is-soċjetà attriċi.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df