QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 18 ta' Lulju 2017

Numru 14
Rikors numru 165/09 SM

Jeffrey John Mallia

v.

Adrian Caruana

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attur ipprezentata fit-23 ta' Far, 2009, li jaqra hekk:

> "1. Illi bi skrittura privata ossija konvenju ffirmat fis-27 ta' Frar 2007 (**DOK A**) il-konvenut obbliga ruhhu illi jbiegh lill-attur, illi minn naha tieghu accetta u obbliga ruhhu li jixtri l-fond "Little Mermaid" u garage fi Triq Wilga, Marsaxlokk, versu l-prezz ta' Lm134000.00 (ekwivalenti ghal €312136.03);
>
> "2. Illi akkont ta' dan il-prezz l-attur ghaddha lin-Nutar Remigio Zammit Pace is-somma ta' Lm15400 (ekwivalenti ghal €35872.35) b' awtorizazzjoni lill-istess Nutar illi s-somma hekk mhallsa mill-attur tinghata lill-konvenut hekk kif tinhareg is-*sanction letter* imsemmi fl-istess konvenju (**DOK B**);
>
> "3. Illi dan il-hlas ta' ta' Lm15400 (ekwivalenti ghal €35872.35) sar permezz ta' cheque (Dok B) mahrug dakinhar stess mill-attur

ghalkemm fl-imsemmi konvenju is-somma dikjarata bhala hekk imhallsa lill-konvenut kienet ta' Lm13400 (ekwivalenti ghal €31213.60);

"4. Illi l-imsemmi Nutar Remigio Zammit Pace ghaddha l-isemmija somma ta' €35872.35 lill-konvenut kif ukoll jirrizulta mill-imsemmi Dokument B;

"5. Illi l-kuntratt finali ta' bejgh u xiri pprospettat mill-imsemmi att baqa' ma sarx u ghalaq iz-zmien tal-validita` tieghu;

"6. Illi l-konvenut nonstante li gie interpellat biex jirrifondi lill-attur is-somma fuq imsemmija, u hekk imhallsa lilu, b'ittra gudizzjarja datata 25 ta' Marzu 2008, (**Dok C**) baqa indempjenti;

"Ghaldaqstant l-attur jitlob bir-rispett illi ghar-ragunijiet premessi dina l-Onorabbli Qorti jogghobha:-

"1) Previs okkorendo dikjarazzjoni illi l-konvenut huwa obbligat illi jirrifondi lill-attur is-somma ta' €35872.35 hekk imhallsa lilu mill-attur u tikkundanna lill-konvenut ihallas ossija jirrifondi lill-attur is-somma ta' €35872.35 imhallsa lill-istess konvenut mill-attur akkont tal-prezz akkordat fuq il-ftehim preliminari ta' kompravendita` tas-27 ta' Frar 2007;

"Bl-imghax legali mit-28 ta' Marzu 2008, cioe d-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Marzu 2008, u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Marzu 2008 fuq imsemmija kontra il-konvenut ngunt minn issa ghas-subbizzjoni".

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

"1. Illi l-ammont mitlub mir-rikorrent ma hux dovut billi *inter alia* kien specifikat fil-konvenju ffirmat bejn il-partijiet nhar is-27 ta' Frar 2007 li l-ammont jintilef a favur l-intimat jekk r-rikorrent jonqos li jersaq ghall-kuntratt sas-26 t'Ottubru 2007 u dan ghal xi raguni mhux valida skond il-ligi; fil-fatt l-intimat interpella lir-rikorrent b'ittra ufficjali (*hawn annessa u mmarkata* ***DOKUMENT A****)* fiz-zmien utili sabiex jaddivjeni ghall-kuntratt izda inutilment;

"2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi".

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Dicembru, 2012, li in forza taghha irrespingiet it-talbiet tal-attur, bl-ispejjez:

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti:

1. "Illi l-kontendenti kkonkludew konvenju in atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat is-27 ta' Frar, 2007, li permezz tieghu l-intimat Caruana obbliga ruhu li jbiegh lir-rikorrenti Mallia, li accetta u obbliga ruhu li jixtri, l-fond "*Little Mermaid*", u "*garage*", fi Triq Wilga, Marsaxlokk, ghall-prezz ta' tlett mija u tnax –il elf, mija u sitta u tletin Ewro u tlett centezmi, (€312,136.03), (ara fol 5 *et sequitur*);

2. "Illi skont l-istess konvenju fuq indikat dan kien suggett ghall-kundizzjoni li tinhareg "*sanction letter*" ghas-self mehtieg sas-27 ta' Marzu, 2007;

3. "Illi r-rikorrenti jsostni li kien ghadda lill-imsemmi Nutar is-somma ta' hamsa u tletin elf, tmien mija u tnejn u sebghin Ewro u hamsa u tletin centezmu, (€35,872.35), (ghalkemm l-ammont indikat fil-konvenju in dizamina hu inferjuri senjatament, wiehed u tletin elf, mitejn u tlettax –il Ewro u sittin centezmu, (€31,213.60)), bl-awtorizzazzjoni li jghaddi l-imsemmi ammont lill-intimat hekk kif tinhareg is-"*sanction letter*" *de quo*;

4. "Illi l-imsemmi Nutar ghadda s-somma riferita fil-paragrafu precedenti lill-intimat permezz ta' "*cheque*";

5. "Illi l-kuntratt finali in dizamina baqa' qatt ma sar, bi z-zmien tal-validita` tieghu jiskadi u dan, nonostante li d-debita ittra ufficcjali biex il-partijiet jikkonkludu l-bejgh prospettat;

6. "Illi ghalhekk ir-rikorrenti qieghed, permezz ta' din l-azzjoni jitlob lill-intimat jirrifondi s-somma lilu mghoddija;

"Ikkunsidrat:

"Illi skont il-kundizzjoni relattiva nkluza fil-konvenju in dizamina, il-kontendenti kienu qabblu s-segwenti:

> "Purchasers are paying here and now to vendors who accept a deposit of LM13,400 on account of the purchase price of Lm134,000 … Purchasers will forfeit this sum in favour of vendors if purchasers do not sign the final deed for a reason that is not valid at law by the 26-10-2007. The deposit will be returned to purchaser if the final deed

> cannot be signed for a reason that is valid at law …", (ara fol 5 *et sequitur*);

"Ikkunsidrat:

"Illi ghalhekk il-vertenza odjerna tiddependi mill-artikolu 1359 tal-Kodici Civili li jistabbilixxi l-pozizzjoni rigwardanti l-weghda ta' bejgh bil-kapparra:

> "Jekk b'weghda ta' bejgh tkun giet moghtija kapparra, kull wahda mill-partijiet tista' terga' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm –il darba ma jkunx hemm uzu xort'ohra dwar dak il-kuntratt partikolari li ghalih tkun giet moghtija l-kapparra";

"Illi pero` a bazi tal-artikolu 1357 tal-istess Kodici Civili ghandu jinghad li l-effett ta' din il-weghda ta' bejgh jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet;

"Illi di piu`, l-istess artiklu jistabbilixxi li ghandu zewg effetti alternattivi, senjatament:

1."L-obbligu li jigi effettwat il-bejgh pattwit, jew

2."L-obbligu li jithallsu d-danni kemm –il darba l-bejgh ma jsirx skont il-ftehim;

"Ikkunsidrat:

"Illi d-depozitu li jirrizulta mill-konvenju in dizamina, dak ta' wiehed u tletin elf, mitejn u tlettax –il Ewro u sittin centezmu, (€31,213.60), jirrizulta li gie effettwat bhala depozitu akkont ghall-prezz pattwit;

"Ikkunsidrat:

"Illi jirrizulta assodat ukoll li ghalkemm giet intavolata l-ittra ufficcjali necessarjament mehtiega biex jigi konkluz il-bejgh definittiv pattwit, pero` jirrizulta wkoll assodat li l-istess intimat naqas li jippersisti u jintavola l-azzjoni prevista u statutorjament rikjesta ghall-ghan li jitlob id-danni lilu kkagunati;

"Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li l-iskop tad-depozitu de quo kien li jassigura l-konkluzjoni felici awspikata, u fin-nuqqas, il-parti li naqset li tottempora ruhha mal-kondizzjoni li taddivjeni ghall-kuntratt finali m'ghandhiex minn fuq, tigi ippremjata;

"Ikkunsidrat:

"Illi tenut kont tad-divergenza gurisprudenzjali riskontrata ghandu jinghad li tali linji gwida, ghalkemm forsi xi ftit jew wisq kontrapposti,

xorta jistghu jistimulaw approfondiment gurisprudenzjali, ovvjament naxxenti mill-fattispeci riskontrati;

“Ikkunsidrat:

“Illi in effetti l-kontendenti jirrispekkjaw zewg posizzjonijiet kontrapposti li sintetikament jistghu jigu esposti bil-mod segwenti:

A. “**Il-posizzjoni tar-rikorrenti Mallia:**

1. “Illi dan in succint iqis li d-depozitu de quo thallas bhala “akkont” tal-prezz fejn fl-istess konvenju gie wkoll fir-rigward pattwit li dan l-ammont, (ara fol 5 *et sequitur*):

i. “Kellu jinzamm minn nutar involut;

ii. “Illi n-nutar de quo kien debitament ukoll awtorizzat jghaddi l-istess depozitu lill-venditur (l-intimat Caruana), appena tinhareg is-“*sanction letter*” involuta;

iii. “Illi l-kompratur, (ir-rikorrenti Mallia), jitlef id-depozitu li jghaddi favur il-venditur fuq indikat jekk il-kompratur ma jiffirmax il-kuntratt ta' *compra-vendita* finali kif hemm sancit;

2. “Illi skont il-pozizzjoni kif mehuda mir-rikorrenti wara d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Pont vs JCL Construction Limited datata l-1 ta' Frar, 2008**, il-kliem *“ … forfeitable deposit*” ma baqax jigi aktar ikkonsidrat bhala kapparra izda nghata nterpretazzjoni differenti biex b'hekk allura l-intimat Caruana ghandu jitlef id-depozitu minnu mhallas stante l-inadempiment indikat fil-konvenju in dizamina;

3. “Illi din il-pozizzjoni drastika ndikata fil-paragrafu precedenti hi ghalhekk direttament naxxenti mill-kondizzjonijiet pattwiti fl-imsemmi konvenju fejn ir-risarciment in dizamina jiskatta:

i. “Kemm jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir;

ii. “Kemm jekk parti ma tersaqx ghall-att finali minghajr raguni valida;

4. “Illi ghalhekk il-kompratur rikorrenti Mallia qed jippretendi li jigi rifuz l-ammont minnu mhallas lill-venditur intimat Caruana, bhal danni kkawzati lilu mill-inadempjenza tal-intimat;

B. “**Il-posizzjoni tal-intimat Caruana:**

1. “Illi in succinct dan jikkontendi li l-ammont imhallas mill-kompratur rikorrenti Mallia hu ekwivalenti ghal “*forfeitable deposit*” u allura in effetti, kapparra, u jiccita diversi decizjonijiet fosthom **Cassar vs Grech, Qorti tal-Appell datata s-16 ta' Gunju, 1995**, u **Vella et**

vs Galea et, Qorti tal-Appell (kompetenza Superjuri) datata l-14 ta' Mejju, 2010, fost l-ohrajn, in sostenn ta' din it-tezi;

2. "Illi *di piu`*, jikkwota minn tezi, (ara fol 72 et sequitur), fuq is-suggett riferita estensivament fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, (ara fol 72 *et sequitur*), fejn fost l-ohrajn jigi rilevat li:

> "When the deposit on account of the price is qualified as forfeitable; the prospective vendor has a legal entitlement over the deposit through a condition made in his/her favour which condition establishes in no unclear terms what must happen of the deposit in case of default";

3. "Illi l-istess tezi fuq riferita, ghalkemm bl-lingwagg pjuttost erratiku, tkompli, (ara fol 76 *et sequitur*):

> "This comes to prove that Court has generally accepted that after the judicial intimation is filed, the right to appropriate the deposit is validly assumed by he/she in whose favour the condition relative to forfeiture is contracted";

4. "Illi s-suespost jidher li hu wkoll ikkonfortat mill-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxi s-segwenti:

> " Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat … 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";

5. "Illi l-effett ahhari tal-imsemmi artikolu hu li jaghmilha possibbli li filwaqt li tigi evitata azzjoni ghall-inforzar tal-kuntratt finali gia` ndikat fil-konvenju, id-depozitu hemm imhallas mill-kompratur, jintilef irrimedjabbilment;

6. "Illi ghalhekk finalment jissottolinea li stante li hawn si tratta ta' "*forfeitable deposit*" peress li kien ir-rikorrenti stess li naqas li jidher ghall-kuntratt finali, dan ma jistax jippretendi li l-intimat jirrifondi d-depozitu lilu moghti;

"Ikkunsidrat:

"Illi jirrizulta mis-suespost li l-gurisprudenza lokali hi miftuha ghall-diversi interpretazzjonijiet kultant anke kontradittorji;

"Illi in effetti, tenut kont tad-direzzjoni gurisprudenzjali konfliggenti fuq sintetikament esposta, il-konfigurazzjoni legali in dizamina tant giet reza nebuluza li sahhansitra nhasset ukoll il-htiega ta' intervent legislattiv, (l-Att Numru V tal-2010), li pero` ghadu ma giex fis-sehh u konsegwentement, f'dan l-istadju, inkonsekwenzjali;

"Illi di piu`, biex il-kobba tibqa' mhabbla aktar mid-dovut, jirrizulta li giet abbozzata wkoll ligi ohra fir-rigward, datata s-17 ta' Settembru, 2011, fejn qed jigu proposti emendi ohra ghall-artikolu 1359 tal-fuq citat Kapitolu 16, liema abbozz ovvjament qatt ma gie fis-sehh;

"Ikkunsidrat:

"Illi nonostante s-suespost, jirrizulta li d-direzzjoni gurisprudenzjali fir-rigward regghet irritornat ghall-interpretazzjoni originali kif espressa minn dawn il-qrati qabel il-pronunzjament ta' **Pont** fuq indikat, (ara **Vella et vs Galea pro et noe, deciza mill-Qorti tal-Appell, datata l-14 ta' Mejju, 2010)**;

Illi ghaldaqstant qed jerga' jigi riaffermat li meta l-kelma "depozitu" tkun espressa bhala "*forfeitable deposit*", dan il-kliem ghandu jitqies li ghandu l-istess effetti u tifsira ta' "kapparra", kif *del resto* ikkonfermata anke minn **Cassar vs Grech** fuq citata li irriteniet:

> " … jekk id-depozitu jissejjah "*earnest*" jew b'xorta ta' kliem ohra, kemm –il darba l-elementi ta' kapparra, cioe` li dak id-depozitu jintilef kemm –il darba min ikun ghamlu ma jersaqx, ghandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1359 anke fil-konfront tal-venditur. Fil-kaz in ezami, l-kelma "*deposit*" giet ikkwalifikata fil-kelma "*forfeitable*" u cioe` l-attur kien jitlef l-ammont imhallas kemm –il darba ma jersaqx. Dan, fl-opinjoni tal-Qorti, huwa ekwivalenti ghal meta f'konvenju jinghad li qed jithallas certu ammont bhala "kapparra" u ghalhekk ma kienx hemm ghalfejn li l-partijiet joqghodu jispjegaw fil-konvenju x'kien jigri kemm –il darba kien il-venditur li ma jersaqx", (ara fol 75 *et sequitur*);

"Ikkunsidrat:

"Illi tenut kont tas-suespost jirrizulta sintetikament is-segwenti:

1. "Illi l-partijiet kontendenti stipulaw konvenju minnhom iffirmat fis-27 ta' Frar, 2007;

2. "Illi rizultat tal-istess ir-rikorrenti kompratur Mallia ghadda tlettax –il elf u erba' mitt Lira Maltin, (LM13,400.00), ekwivalenti ghal wiehed u tletin elf, mitejn u tlettax -il Ewro, u sittin centezmu, (€31,213.60), bhala " … *deposit … on account of the purchase price …*", (ara fol 5 *et sequitur*);

3. "Illi l-kuntratt finali kellu jigi konkluz sas-26 t'Ottubru, 2007;

4. "Illi permezz t'ittra ufficcjali datata l-25 t'Ottubru, 2007, ir-rikorrenti kompratur Mallia kien gie nterpellat skont il-ligi biex jersaq ghall-att finali ta' trasferiment tal-proprjeta` *de quo*;

5. "Illi nonostante tali nterpellazzjoni u minghajr ma tressqet raguni valida fil-ligi ma' l-istess, ir-rikorrenti kompratur Mallia ma

ddivjenix ghall-kuntratt *de quo*, u konsegwentement dan baqa' inadempjenti;

6. "Illi ghalhekk din il-qorti tqis li l-procedura ntavolata mill-istess rikorrenti kompratur Mallia hi ngustifikata stante li kien hu, li minghajr raguni skont il-ligi ghazel li ma joqghodx ghat-termini minnu stess pattwiti fil-konvenju de quo;".

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

"..thassar tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili, fil-11 ta' Dicembru 2012, fil-kawza fl-ismijiet premessi, u minnflok tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellat u tilqa t-talbiet kollha attrici bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut appellat".

Rat ir-risposta tal-konvenut li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab lil din il-Qorti:

"..sabiex tikkonferma s-sentenza appellata u *cioe*` dik moghtija nhar il-11 ta' Dicembru, 2012, mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili u tichad l-appell ta' l-attur appellant *in toto*".

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza titratta konvenju li l-partijiet iffirmaw fis-27 ta' Frar, 2007, fuq liema att l-attur, ix-xerrej, hallas is-somma ta' €35,872.35 bhala depozitu akkont tal-prezz, b'dan li gie patwit li l-attur bhala xerrej jitlef

dan id-depozitu jekk ma jersaqx ghalbiex jiffirma l-att finali minghajr raguni valida fil-ligi, izda jinghata lura l-istess depozitu jekk l-attur ma jkunx jista' jidher fuq l-att finali ta' bejgh ghal raguni valida fil-ligi. Il-konvenut interpella lill-attur b'ittra ufficjali biex jersaq ghall-kuntratt, izda l-attur ma deherx u l-kuntratt baqa' ma giex iffirmat. Il-konvenut iddecieda li l-attur ma kellux raguni valida biex ma jersaqx ghall-kuntratt, u zamm id-depozitu. L-attur issa qed jitlob li jinghata lura d-depozitu peress li l-konvenut ma zammx fis-sehh l-istess konvenju ghax ma segwiex il-procedura kollha li trid il-ligi fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili.

L-ewwel Qorti ddecidiet favur il-konvenut wara li qieset li d-depozitu ghandu "*l-istess effetti u tifsira ta' kapparra*", u darba li l-attur ma ressaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, jitlef dik il-kapparra. L-attur appella mis-sentenza u jghid li f'kull kaz ghandu dritt jiehu lura d-depozitu.

Trattat l-appell, din il-Qorti tibda biex tosserva li dan il-punt gie diskuss u deciz kemm –il darba minn din il-Qorti, ghalkemm mhux dejjem bl-istess ezitu. Din il-Qorti sejra tibda biex taghmel referenza ghal kawza fl-ismijiet **Gerit Co. Ltd. v. A.M. Developments Ltd** deciza fid-29 ta' Mejju, 2015. Din il-Qorti sejra tikwota estensivament mis-sentenza taghha fejn spjegat ghaliex darba li l-konvenju thalla "*jispicca*", dak li

jkun ma jistax aktar jinvoka t-termini tieghu biex izomm ghalih id-depozitu.

Intqal hekk f'din is-sentenza:

> "Fil-konfront tat-tieni aggravju, din il-Qorti tosserva, kif gia` gie muri, li s-socjetajiet konvenuti ma segwewx dak li trid il-ligi fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili biex izommu in vigore l-effetti tal-konvenju. Dan l-artikolu jghid li l-effett tal-weghda "***jispicca***" jekk ma tigix segwita l-procedura hemm kontemplata, cioe`, ittra ufficjali (li skont il-gurisprudenza mhux mehtieg li tigi notifikata lill-parti l-ohra) u kawza fi zmien tletin (30) jum minn meta jaghlaq il-konvenju. F'dan il-kaz, il-kawza mitluba ma saretx u kwindi l-konvenju spicca bla effett.
>
> "Din il-Qorti gia` ppronunzjat ruhha fuq dan il-punt fil-kawza **Pont Gloria v. J.L.J. Construction Co. Ltd.**, deciza fl-1 ta' Frar, 2008 (talba ghar-ritrattazzjoni tal-kawza giet michuda b'sentenza li tat din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru, 2009). F'dik is-sentenza din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:
>
>> "*Is-socjeta` konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lill-attrici, poggiet lill-istess attrici in mora, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni, li l-ittra ufficjali kienet titfa' l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.*
>>
>> "*"Din il-Qorti tosserva, pero`, li l-effett tal-ittra ufficjali mhux dak ssottomess mis-socjeta` konvenuta. L-effett tal-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza* ***Bianchi v. JMA Developments Ltd****, deciza fis-26 ta' Mejju 2006, meta accettat linterpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li;*
>>
>>> *""a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."*
>>
>> "*"Kwindi, biex is-socjeta` konvenuta tinvoka l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-weghda, u sta ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depozitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jakkapparra d-depozitu*

ghalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozitu), irid jipprocedi gudizzjarjament ghal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza ***Brownrigg v. Camilleri*** *msemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili; ahseb u ara kemm l-istess hu mehtieg qabel ma wiehed izomm ghalih taht forma ta' danni/penali d-depozitu mhallas fuq konvenju.*"

"Is-socjetajiet konvenuti ma jistghux jinsistu li jzommu d-depozitu, meta l-pretiz titolu spicca bla effett, u lanqas ma ottjenew decizjoni gudizzjarja li s-socjeta` attrici ma kellhiex raguni valida ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Darba li t-titolu spicca bla effett qabel it-talba ghal-kanonizazzjoni tal-kreditu, is-socjetajiet konvenuti ma jistghux jikkapparaw ghalihom id-depozitu mhallas akkont tal-prezz.

"F'dan il-kuntratt ma hemmx dak li fil-kamp internazzjonali jissejjah bhala "*survival provision*" li jispecifika liema klawzoli tal-ftehim jibqghu fis-sehh anke wara t-tmiem tal-ftehim ghal kwalunkwe raguni (ara spjegazzjoni tal-punt fil-kuntest ta' ftehim ta' arbitragg f'kuntratt invalidu jew li spicca bla effett, l-artikolu ta' Philippa Charles f'"The International Journal of Arbitration" – Sweet & Maxwell Vol. 80 Number 1 February 2014). Kwindi, ma jistax jigi argumentat li meta l-ftehim spicca, baqghu partijiet minnu jorbtu daqs li kieku xejn. Il-ftehim taz-zamma tad-depozitu huwa intrinsikament marbut mal-ftehim tal-weghda, u skadut il-ftehim, fin-nuqqas ta' klawsola appozita, jispicca kollox.

"Il-ftehim ghaz-zamma tad-depozitu huwa wkoll soggett ghal kundizzjoni sospensiva, cioe`, li ma jsirx il-kuntratt ghal raguni mhix valida, u din l-obbligazzjoni "ma tezistix" qabel ma l-grajja tigri (Artikolu 1063(2) tal-Kodici Civili), u ghalhekk jehtieg verifikazzjoni li l-grajja sehhet qabel ma tidhol fis-sehh l-obbligazzjoni. Il-fatt wahdu li x-xerrej prospettiv ma deherx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali meta msejjah, ma jfissirx awtomatikament li sehhet il-kundizzjoni, cioe`, in-nuqqas ta' raguni valida ghal dik l-assenza. Qabel ma dan jigi stabbilit, il-venditur ma jistax izomm id-depozitu, u meta l-ftehim jispicca ma jistax aktar isir analazi ta' jekk il-kundizzjoni sehhitx jew le, u kollox ghalhekk irid jirriverti ghal *status quo ante* (ara **Jenkins v. Bianco**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju, 2001)".

Issa, jinghad drabi ohra, li din il-logika ma ssegwix jekk il-"*forfeitable deposit*", kif inhu f'dan il-kaz, jitqies li ghandu natura ta' kapparra.[1] Dan id-depozitu, pero`, ma jistax jinghad li ghandu din in-natura.

[1] Ara s-sentenza ricenti ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Chain Services Limited v. Leo Micallef et** 27 ta' Jannar 2017

Skont kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Cassar v. Camilleri**, deciza fis-6 ta' Gunju 1986:

> "*Il-kaz ta' kapparra penitenzjali hija l-unika xorta ta' kapparra prevista fil-ligi taghna billi kull wahda mill-partijiet tista' terga' lura mill-konvenzjoni billi titlef il-kappara moghtija jew tizborsa d-doppju skond il-kaz*".

Fil-kaz meritu ta' din il-kawza, ma ntuzatx il-kelma kapparra u lanqas ma gew stipulati l-effetti tal-kapparra, cioe`, id-*diritto di ritirarsi.* Jinghad fil-konvenju li x-xerrej jitlef id-depozitu jekk ma jersaqx ghall-kuntratt minghajr raguni valida fil-ligi, izda jiehu lura d-depozitu jekk ghal dan in-nuqqas ikollu raguni valida. X'jigri jekk il-venditur ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att ma jinghad xejn fil-konvenju. Kieku ntuzat il-frazi kapparra, l-effetti kienu johorgu mil-ligi, pero`, meta ma tintuzax din il-frazi, biex ikun jista' jinghad li hemm kapparra, iridu jigu stipulati l-effetti relattivi fil-konvenju.

Kif qalet il-Qorti tal-Kummerc (per Imhallef M. Caruana Curran) fil-kawza fl-ismijiet **Borg v. Borg** deciza fis-7 ta' Gunju, 1983, kieku l-partijiet riedu jirreferu ghad-depozitu bhala kapparra, kienu hekk jiktbu fuq il-konvenju. Meta fil-konvenju jintuzaw kliem li ma jwasslux ghall-effetti intiera ta' kapparra, ma jistax jinghad li riedu jirreferu ghad-depozitu bhala kapparra.

Kif inghad il-kapparra ghandha effetti partikolari fuq iz-zewg partijiet fuq il-konvenju, u bil-fatt li fil-konvenju jissemma l-effett li hemm fuq ix-xerrej, u ma jinghad xejn dwar il-posizzjoni tal-venditur, ma jistax jitfisser li l-partijiet riedu l-effetti kollha tal-kapparra. Il-konvenju jrid jinqara u jigi interpretat fid-dawl ta' dak li rrizulta mill-miktub, u darba li ma ntuzatx il-frazi kapparra, u ma gewx stipulati l-effetti kollha ta' tali frazi, ma jistax l-interpretu jaghti tifsira wiesgha ghal dak li stipulaw il-partijiet, u jorbot parti b'effetti li ma jirrizultax li riedu. Kif inghad, kieku l-partijiet riedu jirreferu ghall-kapparra, ma kien hemm xejn xi jzommhom milli hekk jikwalifikaw id-depozitu li sar. Anke fl-Italja, li wkoll ghandhom il-kuncett ta' "*caparra penitenziale*", fl-Artikolu 1386 tal-Kodici Taljana, jinghad li "*si richiede per la configurabilita` della caparra di cui all'art. 1386 la esplicita conclusione del patto di recesso verso il pagamento di un corrispettivo*" ("Codice Civili annottato" ta' **Pescatore e Ruperto**, Nuova Edizione, 1993). Kif intwera, f'dan il-kaz, ma hemmx patt esplicitu dwar il-posizzjoni tal-venditur li, allura, juri li ma kienx il-hsieb tal-partijiet li jdahlu fil-ftehim l-kuncett tal-kapparra.

Ta' interess hija s-sentenza li tat din il-Qorti (allura ppreseduta mis-S.T.O. J. Said Pullicino) fil-kawza **Vella v. Abela**, deciza fl-14 ta' Jannar, 2002. Il-kawza kienet titratta l-istess meritu bhal ta' din il-kawza, u din il-Qorti ma qaletx li d-depozitu kellu natura ta' kapparra, izda li ghandha natura ta' klawzola penali, li trid tintalab gudizzjarjament

qabel dak li jkun jista' jghid li hu intitolat ghaliha. Il-parti rilevanti tas-sentenza hija s-segwenti:

> "*Din il-Qorti finalment tosserva wkoll illi t-telfien ta' parti mill-prezz depozitata mill-kompratur f'kaz li jonqos li jersaq ghall-kuntratt definittiv bla raguni valida fil-ligi kienet klawsola li timporta penali li kellha allura tigi interpretata b'mod restrittiv u limitattiv fl-effetti taghha. F'kaz ta' dubbju kif kjarament jirrizulta fil-kaz taht ezami li hemm, dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkori fi hlas tal-penali. Infatti l-klawsola 5 tal-konvenju hi fis-sens illi l-partijiet ftehmu illi jekk il-kompratur ghal xi raguni li ma tkunx wahda valida fil-ligi jonqos li jidher ghall-att finali, l-venditur ikollu dritt jew li jobbliga lill-kompratur li jixtri jew inkella li jtellfu d-depozitu. Kien allura kaz dan ta' "forfeitable deposit" fejn il-venditur inghata ghazla jew li jiehu d-depozitu jew li jezigi li l-kompratur jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Klawsola din li kif inghad ghandha min-natura ta' klawsola penali fejn il-kreditur "jista' jagixxi ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur". Fil-kaz taht ezami, s-socjeta' appellata ghazlet illi zzomm id-depozitu ghax dehrilha illi s-socjeta' appellanti ma kellhiex raguni valida fil-ligi biex tonqos li tidher ghall-att finali li ghall-pubblikazzjoni tieghu kienet giet interpellata. Ammont imhallas akkont tal-prezz fuq konvenju kellu bhala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx (Victor Cini vs Andrew Agius, deciza minn din il-Qorti fid-9 ta' Marzu 1988 u Aldo Ciantar vs Alfred Vella, deciza mill-Prim'Awla fit-18 ta' Novembru 1988). Dan ghaliex hekk kif jiskadi l-konvenju l-effetti tieghu jispiccaw u l-partijiet "jitpoggew fil-posizzjoni taghhom qabel ma sar il-konvenju" (l-artikolu 1357 (2) tal-Kap16).*
>
> "*It-telfien tad-depozitu allura necessarjament jimplika sanzjoni u allura penali. Il-Qorti kellha allura sewwa tanalizza x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet biex tkun tista' tiggustifika l-imposizzjoni tas-sanzjoni u l-konsegwenti telfien tad-depozitu*".

Ma kenitx allura "premessa hazina" dak li gie osservat fil-kawza **Pont v. J.L.J. Construction Co. Ltd.** (kif intqal f'sentenza ricenti) li l-effetti tal-konvenju <u>jispiccaw</u> jekk ma tigix segwita l-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Biex il-venditur ikun intitolat izomm il-penali, irid juri hu li hu gustifikat li hekk jaghmel; dan il-fatt ma jistax jigi

determinat unilateralment mill-appellat, izda jrid jigi stabbilit gudizzjarjament.

Kif iddecidiet l-ewwel Qorti, ikun ifisser li l-venditur izomm il-proprjeta` u wkoll id-depozitu, u dan fuq decizjoni unilaterali tieghu u minghajr ma dan jigi stabbilit gudizzjarjament. Il-ligi timponi fuq min jippretendi r-risarciment tad-danni (anke pre-likwidati f'forma ta' penali), l-obbligu illi jipprezenta kawza ghall-istess fit-terminu impost. Il-ligi ma tiddistingwix jekk is-somma gia pre-likwidata bhala danni (in forma penali) hiex gia depozitata ghand il-kreditur puttativ jew le. In-necessita` tal-procedimenti mahsuba fil-ligi, ghalhekk, tippersisti f'kull kaz.

Ricentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Rockap Development Ltd v. Premier Leasing & Investment Co. Ltd.** deciza fit-18 ta' Novembru, 2016, accettat dan il-kuncett meta osservat:

> "Dan il-kuncett legali gie ribadit diversi drabi fil-gurisprudenza nostrana. Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Civili tat-22 ta' Frar 1990, gie deciz li jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispicca u parti ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li kuntratt ma jkunx jista' jsir. Ukoll, fil-kaz **Loreto Abela vs Tereza Spiteri**, Appell Civili tat-30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) inghad li jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerghhu lura ghall-pozizzjoni li kien qabel sar il-konvenju.
>
> "Ghalhekk f'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termina tal-validita' tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partiiiet jirritornaw ghall-istatus *quo ante*". (enfazi ta' din il-Qorti)

Mill-premessi jirrizulta li qabel is-sentenza ta' "Pont", id-depozitu li jintilef jekk ix-xerrej ma jersaqx ghall-att finali minghajr raguni valida, kontrarjament ghal dak li osservat l-ewwel Qorti, ma kienx ikkonsidrat bhala kapparra, izda se mai, bhala penali, u bhala tali kull min jippretendi li hu intitolat ghal dawn id-danni, irid jitlob il-kanonizzazzjoni tal-pretensjoni tieghu gudizzjarjament. Darba li, f'dan il-kaz, il-konvenut venditur ma talabx il-hlas lilu tal-penali, id-depozitu li sar fuq il-konvenju (kif hekk jirreferi ghalih anke l-istess konvenut), irid jintradd lura lill-attur.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-attur billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti, u tghaddi biex minflok tilqa' t-talbiet kollha tal-attur Jeffrey John Mallia, bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenut Adrian Caruana.

Silvio Camilleri	Tonio Mallia	Joseph Azzopardi
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
mb