QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 25 ta' Novembru, 2020

Numru 7

Rikors Guramentat Nru. 1201/2019

Raymond Mercieca ghan-nom tas-socjeta Tri-Mer Services Limited bhala trustee ta' Mistral Trust
vs

Dominique Peter Werner Rudolf Hiltbrunner

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur nomine tas-16 ta' Dicembru, 2019 li jghid hekk:

1. Illi fl-4 ta' Gunju 2019, gie ffirmat konvenju bejn is-socjeta attrici nomine u l-konvenut, debitament imgedded, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler, fejn l-intimat intrabat li jixtri u jakkwista minghand is-socjeta rikorrenti noe li ntrabtet li tbiegh u tittrasferixxi li l-fond konsistenti f'appartament internament immarkat bin-numru tmienja (8) u li jinsab fuq second (2nd) level, liema appartament jifforma parti minn blokk ta' appartamenti minghajr numru ufficjali, bl-isem, 'Garden Place, gewwa Triq Forrest, San Giljan, kif jirrizulta mill-anness konvenju mmarkat Dokument A, ghal prezz ta' mitejn u hamsa u disghin elf ewro (€295,000), kif deskritt f'aktar dettall, u bil-kundizzjonijiet l-ohra kollha msemmija ai termini tal-istess.

2. Illi bhala depositu akkont tal-prezz giet depositata s-somma ta' disgha u ghoxrin elf u hames mitt ewro (€29,500) f'idejn in-Nutar Dottor Peter Fleri Soler, b'dan illi l-istess depositu jintilef a favur is-socjeta attrici noe in via ta' danni prelikwidati fl-eventwalita illi l-intimat jonqos li jidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali minghajr raguni valida fil-ligi.

3. Illi s-socjeta konvenuta naqset milli tersaq ghall-pubbiikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u dana minkejja illi giet interpellata anke permezz ta' ittra ufficjali datata 18 ta' Novembru 2019.

4. Illi dan jaghti lok sabiex l-intimat jitlef id-dritt li jirkupra d-depositu mhallas f'idejn in-Nutar Dottor Peter Fleri Soler u jithallas lis-socjeta attrici noe in via ta' danni prelikwidati, ai termini tal-konvenju citat.

Tghid ghalhekk is-socjeta konvenuta ghaliex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, ma ghandhiex taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara illi l-konvenut naqas milli jonora l-obbligazzjonijiet tieghu skont il-konvenju tal-4 ta' Gunju 2019 u dana stante illi, inter alia, naqas milli jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ai termini tal-istess konvenju;

2. Tiddikjara illi b'konsegwenza ta' tali nuqqas is-socjeta attrici noe ghandha tithallas is-somma ta' disgha u ghoxrin etf u hames mitt ewro (€29,500) rappresentanti l-ammont li kien mhallas bhala depositu f'idejn in-Nutar Dottor Peter Fleri Soler, in via ta' danni prelikwidati ai termini tal-istess konvenju.

3. Tikkundanna u tordna lill-intimat jhallas is-somma ta' disgha u ghoxrin elf u hames mitt ewro (€29,500) lis-socjeta attrici nomine kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Novembru 2019 (Nru: 4539/2019) kontra l-konvenut li minn issa jibqa' ingunt ghas-subizzjoni tieghu. B'riserva ghal kwalsiasi azzjoni ta' danni ulterjuri spettanti lill-attur kontra l-intimat.

Rat li l-konvenut debitament notifikat ma irrispondiex ghal kawza;

Rat l-atti kollha u semghet is-sottomissjonijiet finali tal-attur nomine;

Ikkunsidrat

Il-fatti huma s-segwenti:

1. Fl-4 ta' Gunju 2019 il-kontendenti iffirmaw skrittura privata li permezz taghha l-konvenut obbliga ruhhu li jixtri appartament numru 8 Floor 2 Garden Place, Triq Forrest, St Juians skont il-termini u l-kondizzjonijiet hemm stipulati.

2. Fil-konvenju klawsola 1 jinghad li

i. in-negozju kellu jsir
for the price of two hundred and ninety-five thousand euros (€295,000), of which the sum of €29,500 shall be paid by the 12th June 2019 by the Purchaser and retained by the hereunder signed Notary who shall release it to the Vendor Company on the final deed, as a deposit on account of the price, while the balance shall be paid by the Purchaser to the Vendor Company on the final deed;

ii. id-depozitu gie deskritt bhala *not earnest money (kapparra);*

iii. id-depozitu akkont tal-press mhallas kellu jkun restitwibbli jekk il-kuntratt finali ma jsirx bi htija tal-konvenut:
should the Purchaser not appear on the final deed of sale without a valid reason at law, the Vendor Company shall have the right, exercisable in its unilateral, full and absolute discretion, and this instead of demanding the execution of the Deed, to retain the deposit/s as its own by way of pre-liquidated and undisputable damages and this without the need of any judicial intimation or judicial procedures contemplated in terms of Section 1357 of the Civil Code, Chapter 16 of the Laws of Malta, or any other judicial procedures, The amount of pre-liquidated damages shall not be subject to review or abatement by any Court of Law or other competent authority. Should the Vendor Company opt to keep the deposit by way of pre-liquidated damages, instead of demanding the execution of the deed or the fulfilment of the second payment, the Vendor Company shall have no further rights or claims against the Purchaser.

3. Klawsola 8 taqra li l-kuntratt ta' bejgh kellu jsir sat-30 ta' Settembru 2019.

L-artikolu 1357 tal-Kap. 16 jipprovdi:

> (1) Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli 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.
> (2) L-effett ta' din il-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 applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

Dan ifisser li la darba l-weghda ta' bejgh tigi accettata, iggib f'dak wieghed l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir, l-obbligu li jithallsu d-danni lil accettant, u dan wara li tkun giet segwita l-procedura specifika mfissra mill-ligi.

Issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Gerit Co. Ltd. v. A.M. Developments Ltd. Et**, (App 29/05/2015) fejn intqal hekk fir-rigward ta' dan:

> 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 issegwenti 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 leffetti 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 l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li; "a tenur ta' l-Artikolu 1357 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 tal-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 jsitghux 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' arbritragg f'kuntratt invalidu jew li spicca bla effett, l-artikolu ta' Philippa Charles f'"The International Journal of Arbritration" – 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 malftehim tal-weghda, u skadut il-ftehim, fin-nuqqas ta' klawzola appozita, jispicca kollox.

Il-Qorti tosserva li s-socjeta attrici ma zammitx lil konvenut marbut ghax l-ittra ufficjali saret fit-18 ta' Novembru 2019 u kwindi wara li skada l-konvenju.

F'dawn ic-cirkostanzi fejn il-konvenju illum skada l-effett tieghu u/jew ma jistax jigi esegwit, allura l-konsegwenza tal-istess hija li l-partijiet jergghu jirritornaw ghal posizzjoni li kienu fiha qabel, *ghalhekk hemm lok ghar-restituzzjoni tad-depozitu li sar gia la darba n-negozju sfratta* (**Victor Cini vs Andrew Agius et**, App Kum 09/03/1988).

Decide

Il-Qorti qed tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet tas-socjeta attrici u tiddikjara li l-konvenju tal-4 ta' Gunju 2019 skada u kwindi tilef l-effetti kollha tieghu billi l-attur nomine ma segwiex id-dettami tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 skrupolozament. Spejjez kontra l-attur.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur