## Qorti tal-Maġistrati (Malta)

# RIK NRU 213/2021: **CARMEL GALEA (KI. 715460M) U DOLORES GALEA KI. 219762M) V. ALEX MERCIECA (KI. 85363M)**

(DEPOŻITU AKKONT TAL-PREZZ - DEPOŻITU LI MA JKUNX UKOLL KAPPARRA – ART. 1359, KAP. 12)

## MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

**8 ta' Mejju 2023**

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Carmel Galea u Dolores Galea ("ir-rikorrenti") ippreżentat fit-22 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu talbu lil Alex Camilleri ("l-intimat") jgħid għaliex m'għandux jidher fid-data appuntata għas-smiegħ u jgħid għaliex m'għandux ikun ikkundannat mill-Qorti li[1]:

Tirrifondi lir-rikorrenti is-somma ta' tnax-il elf u tmien mitt Ewro (Eur 12,800), rapprezentanti in kwantu ghal ghaxar t'elef Ewro (Eur 10,000) depozitu akkont tal-prezz rigward maisonette, A1, ground floor level, formanti parti minn blokk ta' appartmenti u maisonettes li kellu jigi zviluppat fuq in-naha ta' Triq l-Arkata, Paola, kif ukoll in kwantu ghal elfejn u tmin mitt Ewro (Eur 2,800) somma li thallset akkont ta' appalt li kellu jitwettaq fuq l-istess fond mil-intimat, kollox kif miftihem f'konvenju redatt bejn il-partijiet u datat id-19 t'Awissu 2019, fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono, kif estiz bi skrittura tat-30 ta' Dicembru 2020 (kopji annessi w immarkati bhala Dokument A u Dokument B), liema ammonti huma dovuti wara li la l-att finali w lanqas l-appalt ma sehhew.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, inkluz dawk tal-Ittra Ufficjali numru 2599/2021, li huwa min issa ngunt in subizzjoni.

[1] Fol 1

wara li rat li minkejja li ġie debitament notifikat l-intimat naqas milli jidher u jippreżenta risposta u dan minkejja l-ordni tal-Qorti tas-6 ta' Awwissu 2021,

wara li rat id-dokumenti kollha preżentati inklużi l-*affidavits*,

qed tagħti din is-

## Sentenza

### Ir-retroxena tal-każ kif tirriżulta mill-provi

1. Kien fid-19 ta' Awwissu 2019 illi r-rikorrenti dehru fuq konvenju fl-atti tan-nutar Dr. Jean Carl Debono u obbligaw ruħhom *inter alia* illi jixtru u jakkwistaw mingħand l-intimat li min-naħa tiegħu intrabat li jbiegħ u jittrasferixxi lir-rikorrenti il-*maisonette* fi stat *shell* eskluż l-arja sovrastanti, internament immarkat ittra A numru wieħed (A1) fil-*ground floor level*, ossia t-tieni livell ta' bini, formanti parti minn blokk ta' appartamenti u *maisonettes* li sejjer jiġi żviluppat fuq in-naħa ta' Triq l-Arkata, Paola, liema *maisonette* għandu aċċess separat u dirett minn Triq l-Arkata, versu l-prezz ta' € 100,000. Minn dan il-prezz, is-somma ta' €10,000 tħallset direttament lill-intimat bħala depożitu <u>akkont tal-prezz</u>.

2. Il-konvenju kien validu sat-30 ta' Diċembru 2020.

3. Fl-istess konvenju l-intimat intrabat ukoll li jlesti l-*maisonette* u jġibu fi stat *finished* skond il-*finishes* indikati fid-dokument "X" anness mal-*affidavit.* Dawn il-*finishings* kellhom isiru wara l-att finali u kellhom jitlestew sal-aħħar ta' Ġunju 2021 versu l-prezz ta' € 28,000 inkluż il-VAT. Minn dan il-prezz, is-somma ta' € 2,800 tħallset direttament lill-intimat bħala depożitu <u>akkont tal-prezz</u>.

4. Skond ma xehed ir-rikorrent <u>**Carmel Galea**</u> fl-affidavit tiegħu, l-ħlas kemm tad-depożitu akkont tal-prezz tal-bejgħ u kemm id-depożitu akkont tal-prezz tal-appalt sar permezz ta' żewġ *ċekkijiet* li ssarrfu l-għada stess mill-intimat. Kopji ta' dawn iċ-*ċekkijiet* ġew annessi mal-istess affidavit bħala Dok D. Wara talba li saritlu u lil martu (ir-rikorrenti l-oħra) mill-aġent li kien qed jassistihom, ir-rikorrenti dehru fuq skrittura ta' estensjoni fit-30 ta' Diċembru 2020 (kopja annessa mal-affidavit bħala Dok B) meta dakinhar il-konvenju ġie estiż sat-30 ta' Ġunju 2021. F'April 2021 però r-rikorrenti ġew infurmati min-nutar illi rriżultalu illi l-intimat ma kienx ser ikun kapaċi jersaq fuq l-att finali. Ir-rikorrenti għamlu kuntatt mal-aġent li wegħdom li ser jindaga iżjed biex jara x'kien qed jiġri. Sadanittant ir-rikorrenti ingaġġaw avukat li min-naħa tiegħu fit-28 ta' Ġunju 2021 ppreżenta għan-nom tagħhom ittra

uffiċjali qabel l-iskadenza tal-konvenju. Kopja ta' din l-ittra ġiet esebita mal-*affidavit* bħala Dok C. L-intimat baqa' ma resaqx għall-att finali. Ir-rikorrenti qed jitolbu li jitqiegħdu fl-istat li kienu qabel il-konvenju billi jiġi restitwit lilhom id-depożiti li ħallsu lill-intimat. Sadanittant is-sit in kwistjoni għadu kif kien u x-xogħolijiet ta' twaqqigħ u kostruzzjoni baqgħu qatt ma bdew.

5. Ir-rikorrenti l-oħra **<u>Dolores Galea</u>** ippreżentat *affidavit* li permezz tiegħu kkonfermat dak kollu li qal żewġha fl-*affidavit* tiegħu.

6. L-intimat debitament notifikat ma ressaq l-ebda risposta u ma deherx sabiex iwieġeb għall-azzjoni spedita kontrih.

**Kunsiderazzjoni**

7. Ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet hija regolata bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tad-19 ta' Awwissu 2019 (kif sussegwentement estiż) għal liema konvenju jgħodd l-Art 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-azzjoni tar-rikorrenti hija filfatt fondata fuq is-subartikolu (2) tal-Art. 1357 tal-Kap 16 li jipprovdi kif ġej :-

> **'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 jsejjahx 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. Bħala stat ta' fatt il-konvenju *de quo* kellu jiskadi fit-30 ta' Ġunju 2021 iżda jumejn qabel, ossia fit-28 ta' Ġunju 2021, r-rikorrenti *qua* x-xerrejja prospettivi ppreżentaw ittra uffiċjali bin-numru 2599/2021 b'interpellanza lill-intimat sabiex jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-atti finali. Fit-22 ta' Lulju 2021 imbagħad ir-rikorrenti pproċedew bil-kawża odjerna għar-rifużjoni tad-depożitu mħallas minnhom. Għalhekk darba r-rikorrenti ma pproċedewx b'rikors ġuramentat b'talba sabiex l-intimat jersaq għall-att finali, il-konvenju llum il-ġurnata skada.

9. Dwar ir-rifużjoni tad-depożitu akkont tal-prezz tal-proprjetà, il-mistoqsija fundamentali li t-tweġiba tagħha issolvi din il-vertenza hija: x'jiġri mid-depożitu li jkun tħallas lill-venditur prospettiv meta l-konvenju jiskadi? Jinżamm mill-venditur prospettiv jew għandu jiġi rifuż lura lill-kompratur prospettiv?

10. Fuq dan il-punt il-ġurisprudenza tagħna hija miżgħuda b'sentenzi konfliġġenti, kemm minn din il-Qorti, kemm mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u kif ukoll mill-Qorti tal-Appell (kemm fil-kompetenza tagħha Inferjuri u anke dik Superjuri). Wieħed ma' jkunx qed jesaġera jekk jgħid li din it-tema hija notorja għal kemm il-qrati tagħna huma deċiżi li ma' jiġbdux ħabel wieħed dwarha  Terġa u tgħid il-liġi nnifisha ma' tantx tgħin peress illi ma' tirregolax b'mod speċifiku numru ta' kwistjonijiet fosthom ***(i) x'inhuma l-elementi li jiddistingwu s-somma li titħallas bħala depożitu akkont tal-prezz mis-somma li titħallas bħala kapparra? (ii) x'jiġri mid-depożitu li jkun tħallas akkont tal-prezz meta l-konvenju jaqa'? (iii) xi proċedura jrid jsegwi, jekk hemm, il-bejjiegħ prospettiv li jkun irid iżomm il-kapparra meta jiskadi l-konvenju?***

*In-natura tad-depożitu mħallas lill-intimat fir-rigward tal-prezz tal-proprjetà*

11. Qabel xejn trid tiġi individwata n-natura tad-depożitu li tħallas mir-rikorrenti fir-rigward tal-prezz tal-proprjetà għaliex il-konsegwenzi legali jvarjaw skond jekk id-depożitu għandux jitqies li tħallas akkont tal-prezz jew inkella tħallasx ukoll bħala kapparra.

12. Fil-każ *de quo* il-klawżola relevanti taqra kif ġej:

> 'Bill-prezz miftiehem bejn il-partijiet ta' mitt elf ewro (€100,000), li minnhom qed jithallas is-somma ta' akkont tal-prezz is-somma ta' ghaxart elef ewro (€10,000) liema somma ser tithallas direttament lill-venditur, filwaqt illi l-bilanc ta' disghin elf ewro (€90,000) ser jithallas fuq l-att finali. Kemm il-darba l-kuntratt ma jigix finalizzat ghal raguni valida, il-kompraturi jkollhom dritt ghar-rifuzjoni immedjata tad-depozitu ti zmien 48 siegha minn meta javverixxi ruhu n-nuqqas.'

13. Dwar il-kapparra (jew l-*arra poenitentialis*) il-liġi tipprovdi b'dan il-mod fl-Art. 1359 tal-Kodiċi Ċivili:

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

14. Għal din il-Qorti kif presjeduta, u kif ġieli ġie ritenut minn Qrati oħra, dan l-artikolu tal-liġi jfisser illi meta ammont jingħata fuq konvenju bħala kapparra, kull parti għandha **l-libertà assoluta** li ma' tidhirx fuq l-att finali għal liema raġuni trid anke għall-iktar waħda assurda jew inkella bla ebda raġuni, basta dik il-parti ssofri il-konsegwenzi legali kontemplati fl-istess artiklu – il-penitenza – ċioe: jekk ikun ix-xerrej prospettiv li jonqos li jidher jitlef id-depożitu mħallas, jekk ikun il-bejjiegħ prospettiv li jonqos li jidher jrodd lura d-depożitu għal darbtejn.

15. Id-diverġenza li teżisti fil-ġurisprudenza fuq il-kapparra tirrigwarda mhux biss l-identifikazzjoni *per se* tad-depożitu (ossia jekk huwiex kapparra jew le) iżda anke l-proċedura *o meno* li għandha jew m'għandiex tiġi segwita sabiex kapparra tinżamm.

16. Fuq is-suġġett tal-identifikazzjoni tal-kapparra, fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Brincat et. v. Victor Galea et.** (Ċit. Nru 1011/2009 JZM, 17/01/2013) ir-rikorrenti talbu r-rifużjoni ta' depożitu mħallas minnhom lill-intimati liema depożitu sar akkont tal-prezz u bil-patt li jekk il-kompraturi "*ma jersqux ghall-att finali fil-perjodu ta` validita` ta` dan il-konvenju ghal raguni li mhux valida bil-ligi" id-depositu jibqa` ghand il-konvenuti bhala danni pre-likwidati*." Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili qalet hekk fuq in-natura tad-depożitu:

> "*Applikata l-gurisprudenza l-aktar riċenti ghall-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid illi fil-konvenju de quo, id-depozitu li thallas mill-atturi kien deskritt bhala li jintilef jekk l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt finali ghal raguni li ma tkunx valida fil-ligi. Kien inoltre kwalifikat bhala danni prelikwidati. Ghalhekk ghandu jitqies kapparra jew forfeitable deposit purche` ma ssirx il-prova ta` raġuni valida fil-ligi ghala l-atturi ma ressqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. L-atturi pprezentaw din il-kawza biex jiehdu lura kull ma hallsu bhala depozitu. Tispetta lilhom il-prova li kellhom raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-kuntratt finali, u dan ben intiz illi l-konvenuti bhala vendituri ma kellhomx ghalfejn min-naha taghhom jiehdu l-ebda passi biex izommu l-konvenju fis-sehh sabiex izommu l-flus li kienu kisbu minghand l-atturi ladarba hawn si trattava ta` depozitu li jintilef*"

17. Fil-kawża fl-ismijiet **Edgar Cachia et. v. Prestige Apartments Limited et.** (Ċit. Nru 258/2010 JZM, 15/07/2014) – liema kawża kienet presjeduta mill-istess Qorti bħal dik tas-sentenza msemmija fil-paragrafu preċedenti – il-partijiet kienu ftehmu illi:

> *"any sums paid by the purchasers to the vendors during the period of this agreement shall be considered payments on account of the full price and not by way of earnest, however should the purchasers fail to appear on the final deed of transfer within the validity period of this agreement for a reason which is not valid at law, such sums, including that presently paid to the vendors, shall be forfeited in favour of vendors as preliquidated damages and this without prejudice to any rights at law of the vendors against the purchasers"*

Il-Qorti interpretat tali klawżola b'dal-mod:

> *"din il-Qorti hija tal-fehma illi fil-konvenji in kwistjoni, id-depoziti li thallsu mill-atturi kienu ntizi illi jintilfu jekk l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt finali ghal raguni li ma tkunx valida fil-ligi. Kienu inoltre kwalifikati bhala danni prelikwidati favur il-konvenuti. Hiha ghalhekk il-fehma illi l-hlasijiet li saru ghandhom jitqiesu bhala "kapparra" jew "forfeitable deposit" dment illi ma ssirx il-prova ta` raguni valida fil-ligi ghala l-atturi ma ressqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Il-fatt li fil-konvenji tnizzel il-kliem "not by way of earnest" ma jfissirx li dak id-depozitu ma kellux jitqies bhala forfeitable deposit. In vista tad-deskrizzjoni li l-partijiet stess qablu li jinserixxu fil-konvenju fis-sens illi d-depozitu kellu jintilef fil-kaz li l-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt finali ghal raguni mhux valida huwa konferma li d-depozitu kellu jkun kapparra jew forfeitable deposit. L-atturi jinsistu li billi fl-istess klawsola hemm imnizzel illi "and this without prejudice to any rights at law of the vendors against the purchasers`, dak ifisser li l-vendituri kellhom ghazla li jirriservaw id-dritt li jitolbu l-ezekuzzjoni ta` l-konvenji. Ghalhekk dak kien juri li d-depozitu kien wiehed semplici u kwindi kellu jigi rifuz. Din il-fehma tal-atturi mhijiex kondiviza mill-Qorti. Il-Qorti ma tara l-ebda kontradizzjoni fil-klawsola without prejudice to any rights at law of the vendors against the purchasers. B`dik il-klawsola fl-ebda hin ma kien qed jinghad illi l-vendituri kellhom dritt li jezigu li l-ezekuzzjoni ta` l-konvenju minflok izommu d-depozitu bhala danni prelikwidati. Infatti dik hija klawsola generika fejn kulma hemm imnizzel huwa li dan kollu huwa minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe drittijiet li jista` jkollhom il-vendituri kontra l-kompraturi skont il-ligi. Kif gia` osservat il-Qorti, darba li l-partijiet ikunu ftiehmu li l-ammont jintilef jekk il-parti l-ohra ma tidhirx ghall-kuntratt ghal raguni li ma tkunx valida skond il-ligi, allura m`hemmx il-htiega li ssir kawza ad hoc sabiex tinzamm il-kapparra. Infatti tant l-atturi kienu konsapevoli li d-depozitu li ghamlu kien ta` natura penitenzjarja illi kienu huma li ntavolaw l-kawza biex b`hekk jiehdu lura dak*

> *li hallsu. Il-vendituri fl-ebda hin ma ghamlu talba biex il-weghda ta` l-bejgh tigi ezegwita."*

18. Interessanti pero illi l-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza **Edgar Cachia et. v. Prestige Apartments Limited et.** (Ċit. Nru 258/2010/2, 23/11/2020) , għalkemm ikkonfermat is-sentenza imsemmija fil-paragrafu preċedenti, ma' qablitx mal-Ewwel Qorti fuq in-natura tad-depożitu li kien ġie mħallas:

> *"Fil-każ in eżami, fil-konvenji tal-maisonette u garaxx, ġie ddikjarat li l-ħlas li sar mill-atturi kien akkont tal-prezz u mhux 'earnest', ċioe` kapparra. B'hekk il-partijiet espressament eskludew il-kapparra. Ġialadarba l-ħlasijiet kienu akkont tal-prezz, il-vendituri kellhom jedd li jġiegħlu lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Il-Qorti tkompli ssaħħaħ din il-fehma bil-kliem fl-istess klawsola li għalkemm ix-xerrej jitlef id-depożitu f'każ li ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida, dan ikun "without prejudice to any rights at law of the Vendors against the Purchasers.*
>
> *Mill-Artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) hu evidenti li meta x-xerrej iħallas kappara, l-għażla jixtrix hi tiegħu biss u l-bejjiegħ ma jistax iġiegħlu jixtri. Għalhekk ix-xerrej m'għandux għalfejn jagħti raġuni sabiex jiġġustifika għalfejn ma jridx jixtri l-fond. Pero` f'dan il-każ fil-konvenji l-bejjiegħ għażel li jżomm il-jedd li jenforza l-bejgħ. Għalhekk dan ma kienx każ ta' locus poenitentiae fejn ix-xerrejja setgħu unilateralment jaħarbu mill-obbligu li jixtru, bl-uniku konsegwenza tkun li jitilfu l-kapparra. L-għażla x'jiġri kienet biss tal-bejjiegħ. Għaldaqstant, l-Artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax."*

19. Il-Qorti tqis illi biex ikun jista' jingħad li teżisti kapparra fil-mod kif deskritt taħt l-Art. 1359 tal-Kap. 16 hemm il-ħtieġa illi fil-konvenju:

    1. jiġi riservat **liż-żewġ partijiet** (u mhux biss lil parti waħda) id-dritt ugwali illi joħorġu mill-konvenju (ossia' li ma' jidhrux fuq l-att finali);

    2. il-konsegwenza ossia rimedju (skond min ikun il-parti) għall-ħruġ mill-konvenju tkun **biss** dik kontemplata fl-Art. 1359;

20. Jidher però illi matul iż-żminijiet saret xi ftit jew wisq prassi illi depożitu jingħata parzjalment biss ix-xeħta ta' kapparra u dan jew (i) għaliex il-benefiċċju tal-

kapparra jingħata lill-parti waħda biss, jew inkella (ii) għaliex il-partijiet (jew xi ħadd biss minnhom) jirriservaw id-dritt illi jew jitrattaw id-depożitu bħala kapparra jew inkella jesiġu li l-parti l-oħra tidher fuq il-kuntratt ai termini tal-Art. 1357 tal-Kap. 16. Il-Qorti tħoss illi l-Artikolu 1359 għandu jiġi sodisfatt **kollu kemm hu** sabiex jitqies illi depożitu ikun ingħata mhux biss akkont tal-prezz imma anke bħala kapparra.

21. Fil-każ in eżami huwa ċar illi l-ammont mogħti bħala depożitu tal-prezz kien **akkont** tal-prezz finali u mhux ukoll bħala kapparra.

*X'għandu jiġri mid-depożitu mħallas mir-rikorrenti*

22. Darba ġie stabbilit mill-Qorti li d-depożitu imħallas ma' kellux in-natura ta' *"arra poenitentialis"* xi dritt jista' jingħad li għandhom ir-rikorrenti fuq id-depożitu mħallas minnhom? Li kieku d-depożitu kien ingħata bħala kapparra u ġaladarba ġie ppruvat illi l-intimat **ma' setax jidher fuq l-att finali** (għalkemm ir-rikorrenti ma xeħtu l-ebda dawl fuq ir-raġunijiet li setgħu ngħatawlhom għal din l-inadempjenza tal-intimat)**,** l-Art. 1359 kien jintitola lir-rikorrenti mhux biss illi jieħdu lura d-depożitu **iżda li jesiġu ukoll li dan jintradd lilhom darbtejn**.

23. Riassunt tajjeb ħafna tal-ġurisprudenza fuq din il-materja ġie magħmul mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Brincat et. v. Victor Galea et.** (Ċit. Nru 1011/2009 JZM, 17/01/2013) fejn ingħad is-segwenti:

> "Diversi kienu s-sentenzi tal-qrati taghna (ara –"**Cassar noe vs Camilleri**" : Appell Civili : 6 ta` Gunju 1986 : Kollezz. Vol. LXX.II.326 ; "**Mamo et vs Penza et**" : Prim`Awla tal-Qorti Civili (PA/RCP) : 17 ta` Jannar 2001 ; u "**Galea Pace vs Dimech noe**" : 11 t` Ottubru 1989 : Kollezz. Vol. VLXXIII.II.379) fejn inghad illi fil-kazi fejn id-depositu jkun jikkonsisti f`forfeitable deposit`, is-sitwazzjoni tkun totalment differenti minn dik fejn id-depozitu jkun sar bhala akkont tal-prezz. Jekk kuntratt ma jigix konkluz u d-depozitu jkun thallas bhala kapparra (forfeitable deposit), dak id-depozitu jinzamm mill-prospettiv venditur purche` l-kumpratur ma jkollux raġuni valida skond il-ligi biex ma jersaqx ghall-kuntratt. Semplici depozitu akkont tal-prezz ghandu jintradd lill-kumpratur fi kwalunkwe kaz.
>
> Fis-sentenza taghha tat-18 ta` Novembru 1988 fil-kawza "**Ciantar vs Vella**", il-Qorti tal-Kummerc irriteniet illi – "*F`kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu*

*tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehdu l-mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista` jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju. Dan hu l-kaz meta d-depozitu jkun akkont tal-prezz biss u ma jkunx ukoll depozitu penitenzjali li meta ssir, tfisser infatti li l-venditur ikollu d-dritt li f` kaz li l-kompratur jonqos mill-obbligi tieghu li jakkwista, huwa jinkamera d-depozitu ricevut, bhala penali ghan-nuqqas mill-obbligazzjoni li jakkwista."* Il-qrati taghna qalu wkoll illi ghalkemm gieli tintuza l-kelma `deposit` minflok `kapparra`, dak ma jfissirx li d-depozitu ma jkunx jammonta ghal kapparra partikolarment meta d-depozitu jista` jigi `forfeited`.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta` Gunju 1995 fil-kawza "**Cassar vs Grech**" (Kollezz. Vol LXXIX.I.575) inghad hekk – *"... fil-kaz in ezami l-konvenju bejn il-partijiet sar bill-ingwa ingliza. Ghalhekk ma setghetx tintuza l-kelma kapparra. It-test Ingliz tal-artikolu msemmi juza l-kelma `earnest` bhala ekwivalent tal-kelma Maltija `kapparra`. Biss jekk id-depozitu jintilef kemm-il darba l-elementi ta` kapparra, cjoe` li dak id-depozitu jintilef kemm-il darba min ikun ghamlu ma jersaqx, ghandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1359 anki fil-konfront tal-venditur. Fil-kaz in ezami, l-kelma `deposit` giet ikkwalifikata bil-kelma `forfeitable` u cjoe 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`.Fil-pubblikazzjoni ta` Butterworths Words and Phrases Legally Defined jinghad hekk dwar il-kelma `earnest` :`The thing given [as earnest] must be given by the contracting party who gives it, as an earnest or token of good faith and as a guarantee that he will fulfil his contract, and subject to the terms that if, owing to his default, the contract goes off, it will be forfeited.` Id-definizzjoni ta` `earnest` fid-dizzjunarju nsibuha bhala `money paid in advance to bind a contract`. In vista ta` dan, `earnest` hija `a forfeitable amount paid in advance` ossia ` forfeitable deposit"*

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta` Gunju 1991 fil-kawza "**Mifsud vs Mifsud**" saret din l-osservazzjoni – "*Per ezempju, ghalkemm il-konvenju juza` l-kelmiet `akkont tal-prezz` u `deposit` meta saret riferenza ghas-somma ta` Lm1,000 li ghaddiet minghand id l-attrici ghal id il-konvenut fuq l-istess konvenju, dina s-somma kellha `tintilef favur il-venditur fil-kaz li l-*

*kompratrici (sic) terga` lura minn dana l-ftehim minghajr raguni valida u dina l-kondizzjoni allura tfisser li l-ammont ta` Lm1,000 tqieghed f` idejn John Mifsud bhala ` kapparra` ; u l-Qorti, fl-interpretazzjoni li qeghdha taghti lil dana l-kliem ma ghandhiex ghalfejn tirrikorri ghal ghejun ohra barrannin ghal konvenju stess.*"

Inghad mill-qrati taghna illi anke meta d-depositu jkun kapparra, irid ikun hemm interpellazzjoni sabiex tkun tista` ssir restituzzjoni. Fis-sentenza taghha tad-29 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**Cassar Torregiani vs Gauci Maistre noe**", kien deciz minn din il-Qorti (PA/GV) [u konfermat mill-Qorti tal-Appell b`sentenza tal-25 ta` Mejju 2007] illi – " *... fis-sentenza PA/JSP Hutchinson vs P. Cortis 5/2/1992 il-Qorti ddecidiet li l-parti li tezigi t-telfien tal-kapparra trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw it-telfin tal-kapparra, u cjoe l-inadempjenza tal-parti l-ohra. Din qabel xejn tippresupponi d-disponibilita` tal-parti li qed tirrivendika l-kapparra li tersaq ghall-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-ohra li taghmel dan. Dan ir-rifjut jista` jigi biss pruvat definittivament bin-nuqqas taghha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skond il-kaz, biex taghmel dan."*

Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Dicembru 2011 fil-kawza **"Is-Socjeta` Buz-Dov Properties Limited et vs Attard et"** din il-Qorti (PA/LFS) tghid hekk – *"Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fis-16 ta` Gunju, 1995, fl-ismijiet George Cassar vs Christopher Grech inghad li anke jekk il-partijiet ikunu rrikorrew ghall-kelma depozitu flok ghall-kelma kapparra, jekk ic-cirkostanzi jkunu hekk, juru li din ghandha tigi kunsidrata bhala kapparra, u mhux bhala depozitu. F`dan il-kuntest, ta` min isemmi li fil-kaz Paolina Portelli vs Grazia Scicluna deciza fil-21 ta` April, 1959 mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili, inghad li "Il-kapparra hi konfermatorja meta l-iskop taghha jkun li tassikura l-ezekuzzjoni tal-obligazzjoni; hi penitenzjali meta dak l-iskop hu li toffri mezz ta` skamp jew helsien mill-obbligazzjoni.*"

...

Fis-sentenza "**Vella et vs Galea**" inghad hekk – "*Dak li kellu fl-ewwel lok jigi determinat huwa n-natura tal-ammont imholli mill-attur qua kompratur prospettiv mal-konvenuta venditrici (jew man-nutar). Dan l-ammont kien depozitu akkont tal-prezz tal-bejgh (kif isostni l-attur) jew kien depozitu*

*penitenzjali, ossija kapparra (kif invece sostnut mill-konvenuta) ? Id-differenza bejn dawn iz-zewg tipi ta` depozitu hija wahda fundamentali ghaliex l-obbligi li jixhtu fuq naha u ohra mill-partijiet kontraenti tvarja … Fil-kaz in ezami l-konvenju bejn il-partijiet sar billingwa ingliza. Ghalhekk ma setghetx tintuza l-kelma `kapparra`. It-test ingliz tal-artikolu 1359 tal-Kodici Civili juza l-kelma `earnest` ghal ekwivalent tal-kelma Maltija `kapparra`. Biss jekk id-depozitu jissejjah `earnest` jew b`xorta ta` kliem ohra, kemm-il darba l-elementi ta` kapparra, cioè 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 bil-kelma `forfeitable` u cioè l-attur kien jitlef lammont 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 joqoghdu jispjegaw fil-konvenju x`kien jigri kemm-il darba kien il-venditur li ma jersaqx … Isegwi, mela, kif tajjeb gie sottomess mill-appellanta, illi d-depozitu mholli ghand in-nutar kien jikkonsisti f`kapparra u mhux f`depozitu akkont tal-prezz kif ippretenda l-attur appellat. Dan hu sewwa sew hekk ghar-raguni li l-istess partijiet jiddefinuh bhala wiehed "forfeitable" – u dan dejjem fil-kaz li l-att finali ma jkunx sar bla raguni valida … Trattandosi hawn ta` kapparra, iqum allura punt iehor ta` kontroversja dwar min mill-partijiet ghandu l-obbligu, f`kazi simili, mhux biss li jinterpella ufficjalment lill-parti l-ohra biex tersaq ghall-att tal-bejgh imma, f`kaz ta' nonottemperanza,li tagixxi wkoll b`azzjoni ad hoc entro t-terminu stipulat fil-ligi fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16. Il-kontroversja tidderiva mill-fatt li hemm sentenzi li jirritjeni li jkun bizzejjed ghall-parti, li tkun fl-istess pozizzjoni tal-odjerna konvenuta appellanta, li tinterpella lill-kontroparti b`ittra ufficjali biex tersaq ghall-kuntratt u xejn aktar, filwaqt li sentenzi ohrajn li jqisu li l-import ta` ittra uffiċjali simili huwa biss dak li jestendi l-effetti tal-konvenju ghal zmien ta` xahar, li f`kull kaz, l-ittra ufficjali trid tigi segwita wkoll b`azzjoni (citazzjoni) ad hoc. Fl-ewwel tip ta` enuncjazzjoni, kif hawn fuq espost, gie hemm ritenut li l-applikazzjoni tal-artikolu 1357 f`sitwazzjoni fejn id-depozitu hu fin-natura tieghu wiehed penitenzjali, hija guridikament kontradittorja, anzi tmur kontra l-principju li `pacta sunt servanda`. Ghalkemm tirrikonoxxi li hemm argumenti validi kemm fuq naha u kemm fuq ohra, din il-qorti hi tal-fehma li ghandha tipprevali l-ewwel enuncjazzjoni. Fi kliem iehor, darba li l-partijiet ikunu ftiehmu li l-kapparra*

*tintilef jekk il-parti l-ohra ma tidhirx ghall-kuntratt, wara li tkun giet debitament interpellata, u dan ghal raguni mhux gustifikata, allura m`hemmx il-htiega li tigi intavolata kawza ad hoc sabiex hija zzomm il-kapparra. Sta se mai ghall-parti l-ohra, li allura tkun giet imqieghda in mora li tintavola hi l-kawza opportuna fil-kaz biss li jidhrilha li kellha raguni valida li ghaliha ma resqitx ghall-att finali u b`hekk tkun tista` tiehu lura d-depozitu li jkun effettwat*."

Din il-Qorti fis-sentenza taghha fil-kawza "**<u>Refalo noe vs Borg et"</u>** ghamlet taghha l-linja traccjata fissentenza "Vella et vs Galea" billi ghamlet din l-osservazzjoni – *"Fil-kaz tallum ukoll il-hlas li sar mill-konvenuti ssejjah mill-partijiet stess forfeitable deposit u, bhal fit-tieni kaz fuq imsemmi, ghandu min-natura ta` kapparra, li hija regolata bl-art. 1359 tal-Kodici Civili. 1359. 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-kappara … Kapparra tinghata biex il-partijiet ikollhom locus poenitentiæ, i.e. zmien biex kull parti "jisghob biha" talli ntrabtet u ghalhekk tkun tista` tinhall, ghalkemm bi hlas. Ladarba l-parti tkun tista` tinhall, logikament ma tistax tigi mgieghela tersaq ghall-pubblikazzjoni talkuntratt, u ghalhekk ma jaghmilx sens li l-parti l-ohra tiftah kawza taht l-art. 1357 tal-Kodici Civili "sabiex titwettaq il-weghda" … Ghalhekk, mhux biss ma huwiex mehtieg li l-parti li trid izzomm il-kapparra tiftah kawza "sabiex titwettaq il-weghda", kif iridu l-konvenuti llum, izda huwa wkoll kontrosens legali li tiftah kawza biex titwettaq il-weghda meta l-parti l-ohra ghandha l-fakoltà li tinhall minn dik il-weghda billi titlef l-kapparra li kienet thallset appuntu ghalhekk, biex ikun hemm locus poenitentiæ …Fil-kaz tal-lum l-atturi ghamlu mhux biss dak li kien mehtieg, billi qieghdu lill-konvenuti in mora b`att gudizzjarju maghmul fiz-zmien li taghti l-ligi, izda wkoll ghamlu aktar milli huwa mehtieg billi fethu l-kawza tal-lum meta, kif sewwa jinghad fis-sentenza ta` Vella et versus Galea et, kien imiss lill-konvenuti li jifthu kawza huma biex juru ghala kellhom raguni tajba biex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fiz-zmien li taghti l-ligi … Il-konvenuti mhux biss ma wrewx li kellhom raguni tajba biex ma jersqux ghall-kuntratt izda wkoll lanqas biss ghamlu mqar tentativ li jaccennaw ghal xi raguni, ghax strahu biss fuq l-interpretazzjoni hazina tal-ligi li taw fit-twegiba mahlufa taghhom.*"

24. Huwa propizju li l-Qorti tagħmel riferenza ukoll għall-emendi li kienu maħsuba li jsiru fl-Artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att V tal-2010, liema emendi però baqgħu ma' daħlu qatt fis-seħħ. L-Artikolu 5 ta' dan l-Att jaqra kif ġej:

> **5. L-artikolu 1359 tal-Kodiċi għandu jiġi enumerat mill-ġdid bħala s-subartikolu (1) tiegħu, u minnufih wara s-subartikolu (1) kif enumerat mill-ġdid għandu jiżdied dan is-subartikolu ġdid li ġej:**
>
> **"(2) Jekk minflok kapparra, b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija biċċa mill-prezz, il-biċċa tal-prezz hekk imħallsa għandha tintradd lura lil min ħallasha hekk kif l-effett tal-wegħda jispiċċa; iżda f'konvenju ta' wegħdiet reċiproċi ta' bejgħ u ta' xiri ta' oġġett, il-partijiet jistgħu jaqblu illi dik il-biċċa tal-prezz tintilef favur min wiegħed li jbigħ kemm-il darba min wiegħed li jixtri ma jersaqx għax-xiri mingħajr raġuni tajba. Dan it-telf iseħħ mingħajr il-ħtieġa illi ssir talba b'rikors ġuramentat jekk, qabel ma jkun għalaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet biex isir il-bejgħ, min wiegħed li jbigħ ikun sejjaħ lil min wiegħed li jixtri b'att ġudizzjarju biex jersaq għax-xiri u fl-istess att ġudizzjarju, jgħarrfu bil-konsegwenza tat-telf tal-biċċa tal-prezz fil-każ li jonqos milli jixtri. Meta min wiegħed li jbigħ iżomm il-biċċa tal-prezz imħallsa lilu bil-mod hawn fuq maħsub, ma jkun jista' jitlob ebda dannu ieħor ġej mill-wegħda tax-xiri.".**

25. Il-Qorti tħoss illi jistgħu jiġu evitati ħafna sentenzi kunfliġġenti fuq din il-materja jekk il-leġislatur idaħħal fis-seħħ darba għal dejjem dawn l-emendi għall-Artikolu 1359.

26. Fil-każ in eżami ġie ppruvat illi l-intimat wera li ma' kienx disponibbli li jidher fuq l-att finali, mentri r-rikorrenti kienu lesti li jixtru. Il-konvenju skada wara li r-rikorrenti ma pproċedewx b'rikors maħluf kif trid il-liġi qabel l-iskadenza ta' xahar mill-ittra uffiċjali ppreżentata minnhom. Għalhekk huwa loġiku illi l-partijiet jirrevertu għall-*istatus quo ante* u li d-depożitu għandu jingħata lura lir-rikorrenti.

27. Dan jiswa daqstant ieħor u mingħajr ebda xkiel għad-depożitu li kien tħallas mir-rikorrenti lill-intimat akkont tal-prezz tal-appalt ossia' għax-xogħolijiet li kellu jeżegwixxi l-intimat fuq il-proprjetà in kwistjoni liema xogħolijiet baqgħu ma sarux stante illi l-konvenju in kwistjoni laħaq skada.

**Deċiżjoni**

28. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi minn din il-kawża billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti b'dan illi:**

1. **tikkundanna lill-intimat jirrifondi lura lilhom d-depożitu ta' €10,000 imħallas lilu akkont tal-prezz tal-bejgħ tal-*maisonette* fi stat *shell* esklużl-arja sovrastanti, internament immarkat ittra A numru wieħed (A1) fil-*ground floor level*, ossia t-tieni livell ta' bini, formanti parti minn blokk ta' appartamenti u *maisonettes* li sejjer jiġi żviluppat fuq in-naħa ta' Triq l-Arkata, Paola, liema *maisonette* għandu aċċess separat u dirett minn Triq l-Arkata, liema bejgħ baqa' ma sarx wara li skada l-konvenju tad-19 ta' Awwissu 2019,**

2. **tikkundanna lill-intimat jirrifondi lura lir-rikorrenti d-depożitu ta' € 2,800 imħallas lilu akkont tal-prezz tal-appalt fir-rigward ta' xogħolijiet ta' tlestija li kellu iwettaq l-intimat u dan wara li l-ebda xogħolijiet ma laħqu qabel ma skada l-konvenju tad-19 ta' Awwissu 2019**

**Bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tal-preżentata tal-kawża sad-data tal-effettiv pagament. L-ispejjeż kif mitluba jitħallsu mill-intimat.**

V.G. Axiak — Maġistrat

Y.M. Pace — Dep. Reġistratur