FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Marzu 2024

Rikors Nru. 401/2021 GM

Maria Grazia Labo' (Passaport Taljan YB2987257)

vs

Seaborg Company Limited (C 14635)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Maria Grazia Labo' li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1) Is-soċjeta` intinMata Seaborg Company Limited (numru ta' reġistrazzjoni C 14635), minn hawn 'il quddiem imsejħa 'Seaborg', daħlet f'konvenju datat 3 ta' Ġunju 2020, fejn 1-istess Seaborg intrabtet li tixtri u takkwista mingħand ir-rikorrenti l-proprjeta' bin-numru tnejn (2) fi Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema, versu l-prezz u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju, li kopja tiegħu qed tiġi annessa u mmarkat bħala Dokument MGL 1;

2) Dan il-konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont il-liġi bil-PS numru 202004909 u ġie mħallas ukoll il-boll relattiv skont il-liġi kif jidher mill-irċivuta li qed tiġi annessa u mmarkata Dokument MGL 2;

3) Ir-rikorrenti interpellat lill-intimata sabiex tersaq għall-kuntratt finali relattiv għal fuq imsemmi konvenju, anke permezz ta' ittra uffiċjali datata 11 ta' Marzu 2021 Ref 952/2021, kopja ta' liem qed tiġi esebita u mmarkata Dokument MGL 3;

4) Is-soċjeta` intimata wieġbet għal din 1-ittra interpellatorja permezz ta' ittra uffiċjali responsiva datata 22 ta' Marzu 2021 ref 1111/2021 fejn hija rrelevat illi l-proprjeta' in kwistjoni hija mibnija "in vjolazzjoni tal-Liġijiet Sanitarji stante li dawn iż-żewgt ikmamar tas-sodda jistgħu qatt jiġu użati kmamar tas-sodda għux mhux adebiti b'ventilazzjoni neċessarja u idonea għan-saħħa tal-bniedem", fost affarijiet oħra (ittra responsiva annessa u mmarkata Dokument MGL 4);

5) B'klawsola numru 6(iii) tal-konvenju mmarkat MGL 1, il-partijiet ftehmu illi

"On the notarial deed of sale the Vendor shall declare and guarantee in favour of the Purchaser that and consequently this agreement is subject in favour of the Purchaser that:

The Property is constructed in accordance to law and in accordance to all the necessary permits, including building and sanitary permits, and in compliance with all the plans approved by the competent authorities. Should it result that the Property is not in conformity with such permits and plands, the Vendor shall do all that is necessary to obtain the necessary permits and/or approvals at her expense prior to the final deed of transfer.

The Purchaser is to inform the Vendor by electronic mail should it result that the Properly is not built in accordance to law and in accordance with all the necessary permits by not later than the 301 of September 2020.
Should the Purchaser fail to so inform the Vendor by electronic mail <u>by the 3 rd September 20201</u> it shall be deemed that it has resulted that the Property is built in accordance to law and all the necessary permits."

6) Filfatt, in ottempranza tal-klawsola surreferita u kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ir-rikorrenti għamlet dak kollu rikjest minnha biex il-proprjeta' tiġi regolarizzata skont il-liġi kif filfatt jidher mid-dokumenti annessi u mmarkati MCL 5 sa MGL 7);

7) Il-proprjeta' in kwistjoni ma kellha bżonn ebda tibdiliet, kemm ta' natura strutturali u anke jekk mhux, sabiex tiġi regolarizzata mill-Awtorita' kompetenti, fis-sens li baqgħet eżattament fl-istat li kienet fih meta l-partijiet iffirmaw il-konvenju, u l-Awtorita' tal-Ippjanar approvat l-applikazzjoni flimkien mal-pjanti li ġew sottomessi liema pjanti kienu jirriflettu dawk maqbula bejn il-partijiet meta ġie ffirmat il-konvenju;

8) Għalhekk il-kontenut tal-ittra responsiva ntavolata mis-soċjeta` intimata hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt;

9) Anke jekk, dato ma non concesso, dak li qed tgħid is-soċjeta` Seaborg għandu mis-sewwa, Seaborg f'ebda ħin qabel it-3 ta' Settembru 2020, kif miftiehem bein il-partijiet fil-konvenju, ma infurmat lill-Venditriċi li kien hemm xi irregolaritajiet permezz ta' email kif kien maqbul u kif l-istess Seaborg obbligat ruħha li tagħmel;

10) Di piu', il-Partijiet ukoll iltaqgħu fiżikament għal-ewwel darba f'Ottubru 2020, ftit xhur wara li kien ġie ffirmat il-konvenju. F'dak l-inkontru ma tqajjem ebda punt relatat mal-proprjeta' u l-allegati nuqqasijiet tagħha. Għal kuntrarju, f'dik il-laqgħa l-Partijiet saħansitra fehmu li kollox kien sew u li kienu ser jiltaqgħu f'Marzu 2021 sabiex jiffirmaw il-kuntratt ta' komprovendita finali;

11) L-ewwel darba li r-rikorrenti saret taf li l-intimata ma riditx tersaq għall-att finali kien proprju permezz ta' email datata 18 ta' Novembru 2020, u għalhekk iżjed minn xahrejn wara li skada t-terminu maqbul, fejn hemmekk l-abbli rappreżentant tal-intimata għamel referenza għal numru ta' allegat irregolaritajiet li kif ser jiġi ppruvat f'din il-kawża huma kollha infondati u mingħajr ebda raġuni - apparti l-fatt li tali komunikazzjoni kienet naturalment tardiva;

12) It-terminu tal-konvenju fuq imsemmi skada fit-30 ta' Marzu 2021 u l-intimata baqgħet ma resqitx għall-publikazzjoni tal-att finali relattiv mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi li tiġġustifika tali inadempjenza;

13) L-intimata ħallset is-somma ta' tmienja u sebgħin elf (Eur 78,000) li tħalliet fil-pussess tan-Nutar Dr Andre' Farrugia li skont klawsola numru 1 kienet somma li qed titħallas akkont tal-prezz;

14) Permezz ta' klawsola numru 2 tal-istess konvenju l-partijiet ftehmu illi:
"Should the Purchaser fail to appear on the final deed of transfer within the validity period of this agreement (which period is indicated hereunder) for a reason which is not a reason valid at or which is not valid in accordance with this agreement <u>any sum paid on account of the said price shall be forfeited in favour of the Vendor by way of pre-liquidated damages</u>, agreed for the purposes of Article 1138 of the Civil Code of Malta, which are not subject to abatement and without the need of the filing of any formal request or judicial act"

15) Għar-raġunijiet hawn premessi, u kif ser jiġi ppruvat aħjar matul it-trattazzjoni tal-kawża, dan id-depożitu fuq imsemmi ta' tmienja u sebgħin elf (Eur 78,000) għandu jintilef irrevokabbilment favur ir-rikorrenti li għandha d-dritt illi żżomm tali somma bħala danni pre-likwidati, skont it-termini tal-istess konvenju;

16) Di piu', ir-rikorrenti inkorriet spejjeż inutili sabiex taderixxi ma l-obbligazzjonijiet minnha assunti fl-imsemmi konvenju, inkluż l-ispejjeż tal-applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar kif ukoll dawk relatati mal-Perit appuntat minnhom sabiex il-proprjeta' tiġi regolarizzata skont il-Liġi fost oħrajn (Dokumenti annessi u mmarkatai MGL8 sa MCL 11);

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi s-soċjeta` intimata naqset milli tidher fuq il-kuntratt finali relattiv għall-konvenju surreferit mingħajr raġuni valida fil-liġi;

2. Tiddikjara li s-somma ta' tmienja u sebgħin elf (Eur 78,000) imħallsa mis-soċjeta` intimata u li tinsab fil-pussess tan-Nutar Dr Andre' Farrugia skont it-termini tal-imsemmi konvenju kif fuq ingħad intilfet irrevokabbilment favur r-rikorrenti;

3. Tawtorizza lin-Nutar Andre' Farrugia sabiex jirrilaxxa s-somma ta' tmienja u sebgħin elf (Eur 78,000) favur ir-rikorrenti bħala ħlas ta' danni pre-likwidati kif stabbilit fl-istess konvenju jew alternattivament, f'każ illi Dr Andre' Farrugia jkun iddepożita l-istess somma fir-Reġistru tal-Qorti, TAWTORIZZA lir-rikorrenti sabiex tiżbanka s-somma kollha fl-intier tagħha favuriha bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament;

4. Tordna lis-soċjeta` intimata sabiex tħallas l-ispejjeż kollha fl-ammont ta' erbgħat elef, tliet mija u erbgħa u tmenin ewro (Eur 4,384) li r-rikorrenti inkorriet inutilment sabiex tissodisfa l-obbliġi minnha assunti fil-konvenju;

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Seaborg Company Limited (C-14635) li permezz tagħha eċċepiet illi :

i. Id-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi r-rikorrenti ma pproċedietx ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia b'rikors ġuramentat fejn talbet l-esekuzzjoni tal-istess konvenju tat-3 ta' Ġunju 2020, kif tiddisponi l-ġurisprudenza fil-kawża Gloria Pont vs J.L.J. Construction Limited, deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar is-6 ta' Ottubru 2009 fejn inter alia ingħad:-

"L-Artikolu 1357 tal-Kap.16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk ... 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'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien." (sottolinear ta [1] din il-Qorti).

"Biex konvenju jinżamm fis-seħħ hemm żewġ proċeduri li jridu jittieħdu, u jekk ma jittieħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depożitu li jkun irċieva.

Fil-kawża fl-ismijiet Alexandra Jenkins v. Emanuel Bianco et, deċiża mill-Prim tal-Qorti Ċivili, fit-30 ta' Mejju 2001, intqal illi: "Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri (Appell Ċivili 22 ta' Frar 1990) ġie deċiż illi jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispiċċa u ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni

f'każ li kuntratt ma jkunx jista' isir. Skont is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs. T. Spiteri (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita' tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbliġi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante.

Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depositu li jkun ħallas fuq il-konvenju."

ii. Bla preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti ma setgħetx teżegwixxi l-obbliġi tagħha stante illi l-fond imsemmi ma kienx regolari ai termini tal-liġijiet sanitarji u tal-Awtorità tal-Ippjanar peress li minkejja li ġie reklamat bħala dar bi tliet kmamar tas-sodda, ai termini tad-dokument hawn anness maħruġ minn 'Homes of Quality Properties', hawn anness u mmarkat bħala "Dokument SBC1", tnejn minn dawn il-kmamar tas-sodda m'għandhom l-ebda ventilazzjoni ai termini tal-L.S.552.22 li jiddisponi fl-artikolu 13 illi "kull spazju abitabbli għandu jkun ventilat b'mod adegwat u illuminat skont id-dispożizzjonijiet ta' dan ir-regolament sabiex jassigura, fil-fehma tal-Awtorità, li jkun hemm dħul ta' dawl naturali u ċirkolazzjoni libera tal-arja suffiċjenti".

iii. Barra minn hekk, il-bitħa għandha tul ta' 2.71m meta ai termini tal-Liġi ma tistax tkun inqas minn tliet metri, biex b'hekk jekk l-esponenti kien jiġi biex jikkumerċjalizza l-istess fond kien jkollu problemi sia mal-Awtorità tal-Ippjanar kif wkoll mal-banek li jkunu qed joħorġu s-self għax-xerrejja prospettivi u għall-istess intimata.

iv. Konsegwentement, dan il-konvenju ma setax iseħħ ai termini tal-Artikolu 6(iii) tal-istess konvenju tat-3 ta' Ġunju 2020, fejn il-mittenti obbligat ruħha li l-fond għandu l-permessi neċessarji tal-bini u permessi sanitarji skont il-pjanti approvati mill-awtoritajiet kompetenti, u skont l-artikolu 1 (a) sa 1 (e) tal-istess konvenju.

v. Il-Perit Paul Camilleri ċċertifika dawn il-mankanzi u għalhekk l-intimata ma kinitx f'pożizzjoni biex hija tixtri din l-istess proprjeta' fiċ-ċirkostanzi. Ventilazzjoni mekkanika hija inaċċettabbli għall-intimata u għal kull persuna li trid tuża l-kmamar bħala kmamar tas-sodda.

vi. F'dawn iċ-ċirkostanzi, l-intimata ma kinitx tenuta biex tersaq għall-att finali u d-depożitu ta' €78,000 għandhom jiġu ritornati lis-soċjetà minn Nutar Andre' Farrugia u b'kontro-talba s-soċjetà intimata qed titlob ir-rimbors tal-istess, kif wkoll id-danni sofferti mill-istess intimata ammontanti għal €3,800 oltre riċerki u spejjeż notarili maħruġa mill-istess soċjetà lin-Nutar Andrè Farrugia.

Rat il-Kontro-Talba tar-rikonvenzjonanta Seaborg Company Limited (C-14635) għat-talba ta' Maria Grazia Labo' li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Ir-rikonvenzjonanta Seaborg Company Limited daħlet f'konvenju mar-rikonvenzjonata Maria Grazia Labo' fit-3 ta' Ġunju 2020, Dokument MGL1 fil-proċess.

2. Dan il-konvenju skada fil-31 ta' Marzu 2021 u dan stante li r-rikonvenzjonata ma setgħetx teżegwixxi l-obbligi tagħha ai termini tal-istess konvenju, fost affarjiet oħra ai termini tat-Artikolu 1(a) sa 1(e) tal-istess konvenju, kif wkoll l-Artikolu 6(iii) tal-istess konvenju, u dan stante illi l-fond in kwistjoni mibjugħ bħala dar bi tliet kmamar tas-sodda ma kienx adebit skont il-liġijiet sanitarji, oltre irregolaritajiet oħra tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

3. Fuq l-istess konvenju r-rikonvenzjonata ħallset lir-rikonvenzjonata s-somma ta' €78.000 li ġew depożitati f'idejn in-Nutar Andre' Farrugia.

4. Oltre dan, hija nefqet spejjeż f'applikazzjoni għas-self kif wkoll spejjeż notarili ammontanti għal diversi eluf ta' ewro li jiġu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawża li jridu jiġu rimborsati mill-istess rikonvenzjonata.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u Tiddeċidi illi r-rikonvenzjonata għandha tirrifondi lir-rikonvenzjonanta Seaborg Company Limited is-somma ta' €78,000 oltre l-imgħax legali mill-31 ta' Marzu 2021, stante li l-konvenju tat-3 ta' Ġunju 2020, Dokument MGL1 fil-proċess, ma setax jiġi eżegwit ai termini tal-Liġi, u konsegwentement skada.

ii. Tordna lir-rikonvenzjonata Maria Grazia Labo' tirrifondi s-somma ta' €78,000 oltre l-imgħax legali mill-31 ta' Marzu 2021, stante li l-konvenju tat-3 ta' Ġunju 2020, Dokument MGL1 fir-proċess, ma setax jiġi eżegwit ai termini tal-Liġi konsegwentement skada.

iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi r-rikonvenzjonata Maria Grazia Labo' hija responsabbli għad-danni kollha sofferti mir-rikonvenzjonanta Seaborg Company Limited ġialadarba dan l-istess konvenju ma setax jiġi eżegwit ai termini tal-Liġi.

iv. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikonvenzjonanta Seaborg Company Limited li għad jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

v. Tikkundanna lir-rikonvenzjonata Maria Grazia Labo' tħallas dawk id-danni hekk likwidati lir-rikonvenzjonanta, bl-imgħax legali, ġaradarba dan l-istess konvenju ma setax jiġi eżegwit ai termini tal-Liġi.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Maria Grazia Labo' għall-kontro talba ta' Seaborg Company Ltd fejn talbet :

1) Il-fatti kif dikjarati fl-ewwel u fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni rikonvenzjonanta m'humiex ikkontestati;

2) Fir-rigward tat-tieni u tar-raba’ paragrafu dawn qed jiġu kkontestati stante li kuntrarjament għal dak li qed tgħid ir-rikonvenzjonanta, il-fond huwa regolarizzat skont il-liġi kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3) Kif diġa’ ingħad fir-rikors ġuramentat:

a. s-soċjeta` rikonvenzjonanta Seaborg Company Limited (numru ta' reġistrazzjoni C 14635), minn hawn ‘il quddiem imsejħa 'Seaborg', daħlet f'konvenju datat 3 ta' Ġunju 2020, fejn l-istess Seaborg intrabtet li txtri u takkwista mingħand ir-rikonvenzjonata l-proprjeta' bin-numru tnejn (2) fi Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema, versu l-prezz u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju, li kopja tiegħu qed tiġi annessa u mmarkat bħala Dokument MGL 1;

b. B'klawsola numru 6(iii) tal-konvenju mmarkat MGL 1, il-partijiet ftehmu illi

"*On the notarial deed of sale the Vendor shall declare and guarantee in favour of the Purchaser that and consequently this agreement is subject in favour of the Purchaser that:*

The Property is constructed in accordance to law and in accordance to all the necessary permits, including building and sanitary permits, and in compliance with all the plans approved by the competent authorities. Should it result that the Property is not in conformity with such permits and plands, the Vendor shall do all that is necessary to obtain the necessary permits and/or approvals at her expense prior to the final deed of transfer.

The Purchaser is to inform the Vendor by electronic mail should it result that the Property is not built in accordance to law and in accordance with all the necessary permits by not later than the 3rd of September 2020.

Should the Purchaser fail to so inform the Vendor by electronic mail by the 3rd September 2020[1] *it shall be deemed that it has resulted that the Property is built in accordance to law and all the necessary permits."*

c. Illi filfatt, in ottempranza tal-klawsola surreferita u kif ser jiġi ppruvat waqt ittrattazzjoni tal-kawża, ir-rikonvenzjonata għamlet dak kollu rikjest minnha biex il-proprjeta’ tiġi regolarizzata skont il-liġi kif filfatt jidher mid-dokumenti annessi u mmarkati MGL 5 sa MGL 7);

d. Il-proprjeta’ in kwistjoni ma kellha bżonn ebda tibdiliet, kemm ta' natura strutturali u anke jekk mhux, sabiex tiġi regolarizzata mill-Awtorita’ kompetenti, fis-sens li baqgħet eżattament fl-istat li kienet fih meta l-partijiet iffirmaw il-konvenju, u l-Awtorita’ tal-Ippjanar approvat l-applikazzjoni flimkien mal-pjanti li ġew sottomessi liema pjanti kienu jirriflettu dawk maqbula bejn il-partijiet meta ġie ffirmat il-konvenju;

[1] Enfasi mizjuda

e. Għalhekk il-kontenut tal-ittra responsiva ntavolata mis-soċjeta` rikonvenzjonanta hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt;

f. Anke jekk, dato ma non concesso, dak li qed tgħid is-soċjeta` Seaborg għandu mis-sewwa, Seaborg f'ebda ħin qabel it-3 ta' Settembru 2020, kif miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju, ma infurmat lil-Venditriċi li kien hemm xi irregolaritajiet permezz ta' email kif kien maqbul u kif l-istess Seaborg obbligat ruħha li tagħmel;

g. L-ewwel darba li r-rikonvenzjonata saret taf li l-rikonvenzjonanta ma riditx tersaq għall-att finali kien proprju permezz ta' email datata 18 ta' Novembru 2020, u għalhekk iżjed minn xahrejn wara li skada t-terminu maqbul, fejn hemmekk l-abbli rappreżentant tal-rikonvenzjonanta għamel referenza għal numru ta' allegat irregolaritajiet li kif ser jiġi ppruvat f'din il-kawża huma kollha infondati u mingħajr ebda raġuni - apparti l-fatt li tali komunikazzjoni kienet naturalment tardiva;

h. It-terminu tal-konvenju fuq imsemmi skada fit-30 ta' Marzu 2021 u r-rikonvenzjonanta baqgħet ma resqitx għall-publikazzjoni tal-att finali relattiv mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi li tiġġustifika tali inadempjenza;

i. Illi r-rikonvenzjonanta ħallset is-somma ta' tmienja u sebgħin elf (Eur 78,000) li tħalliet fil-pussess tan-Nutar Dr Andre' Farrugia li skont klawsola numru 1 kienet somma li qed titħallas akkont tal-prezz;

j. Permezz ta' klawsola numru 2 tal-istess konvenju l-partijiet ftehmu illi:

"*Should the Purchaser fail to appear on the final deed of transfer within the validity period of this agreement (which period is indicated hereunder) for a reason which is not a reason valid at law or which is not valid in accordance with this agreement <u>any sum paid on account of the said price shall be forfeited in favour of the Vendor by way of pre-liquidated damages</u>[2], agreed for the purposes of Article 1138 of the Civil Code of Malta, which are not subject to abatement and without the need of the filing of any formal request or judicial act*"

4) Għar-raġunijiet hawn premessi, u kif ser jiġi ppruvat aħjar matul it-trattazzjoni tal-kawża, dan id-depożitu fuq imsemmi ta' tmienja u sebgħin elf (Eur 78,000) għandu jintilef irrevokabbilment favur ir-rikonvenzjonata li għandha d-dritt illi żżom tali somma bħala danni pre-likwidati, skont it-termini tal-istess konvenju;

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. It-talbiet tas-soċjeta` rikonvenzjonanta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-istess soċjeta` rikonvenzjonanta naqset milli tidher fuq il-kuntratt finali relattiv għall-konvenju surreferit mingħajr raġuni valida fil-liġi u għalhekk it-talbiet tar-rikonvenzjonanta kif dedotti għandhom jiġu respinti, bl-ispejjeż kontriha;

---

[2] Enfasi mizjuda

Rat l-atti tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tinstab differita għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Maria Grazia Labo` qiegħdha titlob dikjarazzjoni li Seaborg Company Limited naqset li tidher mingħajr raġuni valida fuq kuntratt minkejja li kienet marbuta b'konvenju li tixtri proprjeta` fi Triq Sir Arturo Mercieca, tas-Sliema u li għalhekk tilfet favur Labo` s-somma ta' €78,000 iddepożitata għand in-Nutar li kellu jippubblika l-kuntratt. Talbet ukoll ħlas ta' €4,384 spejjeż li ħallset konnessi mal-konvenju.

Seaborg tiddefendi ruħha billi ssostni li Labo` ma mxietx mad-disposizzjonijiet tal-Art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili; il-konvenju tilef l-effett tiegħu u għalhekk il-partijiet marru lura għall-*istatus quo ante*. Barra minn hekk, hija kellha raġuni valida l-għala ma tersaqx għall-kuntratt. Għal din ir-raġuni tagħmel kontro-talba biex tieħu lura t-€78,000 u tiġi kkumpensata tad-danni li ġarrbet minħabba li l-konvenju ma setax jitwettaq.

Fl-ordni loġiko-ġuridiku, din il-Qorti l-ewwel trid tiddeċiedi jekk kienx hemm ħtieġa li Labo` timxi skont ma jagħmar l-imsemmi Art. 1357 għaliex, din hija kwistjoni ta' irritwalita`, jew eċċezzjoni perentorja tal-forma, li trid tiġi deċiża

qabel il-mertu. Għadu jgħodd dak li rrimarka l-imħallef Franċiż **Goubeau** mitejn sena ilu, li "*prima di constatare il merito della domanda, bisogna ben sapere se le formalita` prescritte dalla legge siano state osservate*".[3]

Skont paragrafu numru 2 tal-konvenju, kemm-il darba x-xerrej ma jersaqx għall-kuntratt mingħajr raġuni tajba, "*any sum paid on account of the said price shall be forfeited in favour of the Vendor by way of preliquidated damages, agreed for the purpose of Article 1138 of the Civil Code of Malta, which are not subject to abatement and without the need of the filing of any formal request or judicial act".*

Il-konvenju kien validu sat-30 ta' Marzu 2021. Fil-11 ta' Marzu 2021 Labo` ppreżentat ittra uffiċjali li permezz tagħha, wara li għamlet riferenza għall-klawżola tal-konvenju li għadha kif ġiet iċċitata, talbet lill-konvenuta tersaq għall-kuntratt. Fit-28 t'April 2021 Labo` fetħet din il-kawża.

Mhux ikkontestat li l-attriċi għamlet l-ewwel pass ikkontemplat fl-Art. 1357 fuq imsemmi, billi qabel l-iskadenza tal-konvenju ppreżentat ittra uffiċjali b'talba biex ix-xerrej jersaq għall-kuntratt, iżda m'għamlitx ukoll it-tieni pass, ċjoe` li, fi żmien tletin jum wara l-iskadenza tal-konvenju, tiftaħ kawża biex tinforza l-istess talba. Minflok, Labo` fetħet din il-kawża li, kif diġa` muri, għandha talbiet differenti.

[3] *Trattato delle Eccezioni in Materia di Procedura Civile* del Sig. Goubeau, Antico Consigliere alla Corte Reale di Poitiers, ed ora Presidente del trib. di prima istanza in Marennes, versione italiana di Angelo Lanzellotti livellata sulle leggi delle Due Sicilie, Vol I, Napoli, 1827, paġna 4.

Fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħha, Seaborg tiċċita estensivament mis-sentenza magħrufa ta' ***Pont*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-sena 2009. F'dik is-sentenza l-Qorti rraġunat li jekk ma jiġux imwettqa ż-żewġ passi li l-Art. 1357 jagħmar li jsiru, il-konvenju jispiċċa; il-partijiet imorru lura għall-i*status quo ante*; u allura jispiċċaw ukoll il-pattijiet kollha nkluż dak li x-xerrej jitlef somma flus jekk ma jersaqx għall-kuntratt mingħajr raġuni valida. Jispiċċaw ukoll effetti oħrajn bħar-responsabilita` għad-danni kkawżati minħabba li ma jsirx il-kuntratt. "Tant hi importanti din il-proċedura", issoktat tgħid il-Qorti, "li l-ħtieġa tagħha ġiet rikonoxxuta anke f'każ li d-depożitu mogħti fuq il-konvenju jkollu n-natura ta' kapparra".[4]

Fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħha[5], mingħajr ma tagħmel riferenza espiċita lil ***Pont***, Labo` tressaq għadd t'argumenti kontra r-raġunament tagħha. Qabel xejn tisħaq li bil-preżentata tal-ittra uffiċjali, issodisfat il-vot tal-Art. 1357.[6] Dan ovvjament mhux il-każ għaliex dak huwa biss l-ewwel pass; jonqos it-tieni pass – kif diġa` spjegat iktar 'il fuq. Tgħid li raġunament bħal dan iġib fix-xejn l-istitut legali tad-depożitu.[7] Dwar l-istitut tad-depożitu l-Qorti sejra tippronunzja ruħha iktar 'l isfel. Tgħid ukoll li kieku segwiet il-proċedura tal-Art. 1357 il-bejgħ kien jispiċċa fil-limbu għal iżjed minn tliet snin, sakemm tinqata' din is-sentenza[8]. Din l-aħħar sottomissjoni ftit li xejn għandha siwi u l-Qorti mhix sejra tinħela fuqha.

L-attriċi tgħid ukoll[9] li kien hemm diversi okkażjonijiet fejn din il-Qorti aċċediet għal talbiet bħal tagħha, ċjoe` fejn minflok l-eżekuzzjoni tal-konvenju, intalab ir-

[4] Gloria Pont v. J.L.J. Construction Company Limited 01.02.2008 Qorti tal-Appell (kolleġjalment komposta).
[5] Ippreżentata fl-4 t'Awwissu 2023.
[6] Ibid. Para. 38.
[7] Ibid. Para. 41,42.
[8] Ibid. Para. 43.
[9] Ibid. Para. 40.

rilaxx tad-depożitu. U ċċitat bħala eżempji sentenza tal-Prim'Awla[10] u oħra tal-Qorti tal-Appell[11].

Is-sentenza tal-Prim'Awla kienet titratta każ b'fattispeċje li tixbah dik ta' din il-kawża. Kien hemm klawżola ta' *forfeitable deposit*; il-bejjiegħa ppreżentat ittra uffiċjali a tenur tal-Art. 1357, imbagħad fetħet kawża li fiha talbet dikjarazzjoni li x-xerrej naqas li jersaq għall-kuntratt u li għalhekk tilef id-depożitu favuriha. Il-Qorti laqgħet it-talba mingħajr ma daħlet f'kunsiderazzjonijiet legali dwar il-validita` tar-rikors ġuramentat. Ikkunsidrat biss li x-xerrej ma kellux raġuni talba l-għala ma jersaqx għall-kuntratt.

Fil-każ l-ieħor, il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ fond lill-attur, li għaddielu *forfeitable deposit* ta' €35,872.35. Fil-25 t'Ottubru 2007 l-konvenut ippreżenta ittra uffiċjali b'talba biex isir il-bejgħ. Il-kuntratt kellu jsir sas-26 t'Ottubru 2007. L-attur ma resaqx u ma ta l-ebda raġuni. Il-konvenut m'għamilx kawża biex jinforza l-konvenju. L-attur fetaħ kawża biex jieħu lura s-somma msemmija.

Il-Prim'Awla ċaħdet it-talba tal-attur billi, mingħajr raġuni valida, naqas li jersaq għall-kuntratt. Qieset li d-depożitu kellu l-istess effetti u tifsira ta' kapparra. Ċjoe` x-xerrej seta' jagħżel li ma jersaqx għall-kuntratt u jitlef il-kappparra. Qieset ukoll li ma kienx hemm bżonn issir kawża għall-infurzar tal-kuntratt, għaliex fi kliem l-istess Art. 1357, wegħda ta' bejgħ, jekk aċċettata ġġib l-obbligu li dak li jwiegħed jersaq għall-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant. Billi l-attur stess naqas li jidher għall-kuntratt finali, ma setax jippretendi li jieħu lura d-depożitu.

[10] V & F Portelli Investments Limited v. Daniel Farrugia 06.07.2020 - 572/16 – mhux appellata.
[11] Jeffrey John Mallia v. Adrian Caruana 28.07.2017 - 165/09.

Is-sentenza ġiet appellata. Il-Qorti tal-Appell ma qablitx li kien hemm kapparra. Kien hemm klawżola penali. Qalet li ma ġietx segwita l-proċedura skont Art. 1357; il-konvenju spiċċa u miegħu spiċċat il-klawżola penali. Ħassret is-sentenza u ordnat li t-talbiet tal-attur jiġu milqugħa – u allura li jieħu lura s-somma flus li ħallas. Għalhekk din is-sentenza timmilita kontra t-teżi tal-attriċi, u mhux favuriha. Dan ma kienx każ li fih il-Qorti ordnat il-ħlas ta' depożitu bħala danni pre-likwidati, kif issostni l-attriċi, imma bil-kontra: ordnat il-ħlas lura ta' depożitu simili billi l-konvenju kien spiċċa.

Huwa minnu iżda li fil-ġurisprudenza hemm żewġ linji diverġenti; waħda, fuq spjegata, rappreżentata minn ***Pont*** u oħra li ssostni li m'hemmx għalfejn li l-konvenju jinżamm ħaj skont il-proċedura tal-Art. 1357 biex klawżola penali bħal din mertu ta' din il-kawża jkollha effett.

Hekk fil-każ ta' ***Finalista***, ix-xerrejja għamlet €1,574.90 spejjeż in konnessjoni ma' konvenju mal-konvenut, bħal spejjeż notarili, spejjeż legali u spejjeż tar-rapport tal-perit. Sabet li l-appartament li wegħdet li tixtri ma kienx imqassam skont il-permess tal-bini. L-attriċi ma ppreżentatx ittra uffiċjali skont Art. 1357(1) biex il-bejjiegħ jersaq għall-kuntratt. Minflok għamlet kawża quddiem it-Tribunal għat-Talbiet Żgħar biex tirkupra l-ispejjeż imsemmija. Il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) qalet li tassew li l-effett tal-wegħda kien spiċċa; "pero` b'daqshekk m'għandux ifisser li l-aċċettant m'għandux rimedju jekk il-bejgħ ma setax isir iktar minħabba li min ikun wiegħed ma jistax ibiegħ taħt il-pattijiet u

kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju".[12] Kompliet tgħid li l-loġika wkoll tgħidlek li m'hemmx skop li tħarrek biex isir kuntratt f'ċirkostanza bħal din.[13]

Il-Qorti tal-Appell iċċitat il-każ ta' ***Chain*** li fih il-Qorti tal-Appell, kolleġjalment komposta, ma qablitx ma' ***Point***, iddeċidiet li l-flus imħallsin fuq il-konvenju kienu kapparra, u li l-"effett" tal-konvenju kien il-wegħda tax-xiri, li seta' jitħassar bir-rieda unilaterali tal-parti li tkun tat il-kapparra. Għalhekk la kien hemm il-ħtieġa li l-parti l-oħra "iżżomm fis-seħħ l-istess konvenju" u wisq inqas li tagħmel kawża biex iġġiegħel lill-parti l-oħra "twettaq il-wegħda" meta dik li wegħdet tkun għażlet li tinħall minnha.[14]

Il-kumpannija ***Chain*** resqet fuq konvenju biex tixtri villa. Ħallset żewġ depożiti akkont tal-prezz. Ħarrket għall-ħlas lura tad-depożiti billi allegat li l-kuntratt ma setax isir. Il-konvenuti kienu talbu b'ittra uffiċjali biex l-attriċi tersaq għall-kuntratt. Ma segwewx b'kawża għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Il-Prim'Awla sabet li ma kienx hemm raġuni tajba l-għala l-attriċi ma tersaqx għall-kuntratt; u li ħlas kien forma ta' kapparra jew *forfeitable deposit.*

> 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;

[12] Para. 16 ibid.
[13] Para. 17. Ibid.
[14] Chain Services Limited v. Leo Micallef 27.01.2017.

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 poenitentiae, 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'. Għalhekk, 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-fakolta' li tinħall minn dik il-wegħda billi titlef il-kapparra li kienet ħallset appuntu għalhekk, biex ikun hemm locus poenitentiae;"[15]

Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat *in toto* s-sentenza tal-Ewwel Qorti, wara li rraġunat hekk:

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 Ii 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 Rikors maħluf numru 367/2009 27/01/2017 12 taħt l-art. 1357(2). Li hu relevanti iżda hu

[15] P.A. GCD 10.5.2011 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Mark Refalo noe vs George Borġ et (mhix appellata)

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 inkompatibbli 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 talliġi u, fil-fehma ta’ din il-qorti, l-ewwel qorti identifikat tajjeb il-ġurisprudenza korretta. Chain Services Limited v. Leo Micallef et.

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’ Gloria Pont 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. Rikors maħluf numru 367/2009 27/01/2017 .

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

Sitt xhur wara, il-Qorti tal-Appell[16], diversament komposta reġgħet lura għar-raġunament ta' ***Pont***.

Dwar il-*forfeitable deposit*, ma qablitx li dan huwa kapparra:

Issa, jingħad drabi oħra, li din il-loġika ma ssegwix jekk il-"forfeitable deposit", kif inhu f'dan il-każ, jitqies li għandu natura ta' kapparra.[17] Dan id-depożitu, pero`, ma jistax jingħad li għandu din in-natura.

Skont kif qalet din il-Qorti fil-kawża Cassar v. Camilleri, deċiża fis-6 ta' Ġunju 1986:

> "Il-każ ta' kapparra penitenzjali hija l-unika xorta ta' kapparra prevista fil-liġi tagħna billi kull waħda mill-partijiet tista' terġa' lura mill-konvenzjoni billi titlef il-kappara mogħtija jew tiżborsa d-doppju skont il-każ".

Fil-każ meritu ta' din il-kawża, ma ntużatx il-kelma kapparra u lanqas ma ġew stipulati l-effetti tal-kapparra, cioe`, id-diritto di ritirarsi. Jingħad fil-konvenju li x-xerrej jitlef id-depożitu jekk ma jersaqx għall-kuntratt mingħajr raġuni valida fil-liġi, iżda jieħu lura d-depożitu jekk għal dan in-nuqqas ikollu raġuni valida. X'jiġri jekk il-venditur ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att ma jingħad xejn fil-konvenju. Kieku ntużat il-frażi kapparra, l-effetti kienu joħorġu mil-liġi, pero`, meta ma tintużax din il-frażi, biex ikun jista' jingħad li hemm kapparra, iridu jiġu stipulati l-effetti relattivi fil-konvenju.

---

[16] Jeffrey John Mallia v Adrian Caruana 18.07.2017 kolleġjalment komposta.

[17] Ara s-sentenza ricenti ta' din il-Qorti (i.e. l-Qorti tal-Appell) fl-ismijiet Chain Services Limited v. Leo Micallef et 27 ta' Jannar 2017

Kif qalet il-Qorti tal-Kummerċ (per Imħallef M. Caruana Curran) fil-kawża fl-ismijiet Borg v. Borg deċiża fis-7 ta' Ġunju, 1983, kieku l-partijiet riedu jirreferu għad-depożitu bħala kapparra, kienu hekk jiktbu fuq il-konvenju. Meta fil-konvenju jintużaw kliem li ma jwasslux għall-effetti intiera ta' kapparra, ma jistax jingħad li riedu jirreferu għad-depożitu bħala kapparra.

Kif ingħad il-kapparra għandha effetti partikolari fuq iż-żewġ partijiet fuq il-konvenju, u bil-fatt li fil-konvenju jissemma l-effett li hemm fuq ix-xerrej, u ma jingħad xejn dwar il-posizzjoni tal-venditur, ma jistax jitfisser li l-partijiet riedu l-effetti kollha tal-kapparra. Il-konvenju jrid jinqara u jiġi interpretat fid-dawl ta' dak li rriżulta mill-miktub, u darba li ma ntużatx il-frażi kapparra, u ma ġewx stipulati l-effetti kollha ta' tali frażi, ma jistax l-interpretu jagħti tifsira wiesgħa għal dak li stipulaw il-partijiet, u jorbot parti b'effetti li ma jirriżultax li riedu. Kif ingħad, kieku l-partijiet riedu jirreferu għall-kapparra, ma kien hemm xejn xi jżommhom milli hekk jikwalifikaw id-depożitu li sar. Anke fl-Italja, li wkoll għandhom il-kunċett ta' "caparra penitenziale", fl-Artikolu 1386 tal-Kodiċi Taljana, jingħad 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-każ, ma hemmx patt espliċitu dwar il-posizzjoni tal-venditur li, allura, juri li ma kienx il-ħsieb tal-partijiet li jdaħħlu fil-ftehim l-kunċett tal-kapparra.

Ta' interess hija s-sentenza li tat din il-Qorti (allura ppreseduta mis- S.T.O. J. Said Pullicino) fil-kawża Vella v. Abela, deċiża fl-14 ta' Jannar, 2002. Il-kawża kienet titratta l-istess meritu bħal ta' din il-kawża, u din il-Qorti ma qaletx li d-depożitu kellu natura ta' kapparra, iżda li għandha natura ta' klawżola penali, li trid tintalab ġudizzjarjament ta' interess hija s-sentenza li tat din il-Qorti (allura ppreseduta mis- S.T.O. J. Said Pullicino) fil-kawża Vella v. Abela, deċiża fl-14 ta' Jannar, 2002. Il-kawża kienet titratta l-istess meritu bħal ta' din il-kawża, u din il-Qorti ma qaletx li d-depożitu kellu natura ta' kapparra, iżda li għandha natura ta' klawżola penali, li trid tintalab ġudizzjarjament qabel dak li jkun jista' jgħid li hu intitolat għaliha. Il-parti rilevanti tas-sentenza hija s-segwenti:

"Din il-Qorti finalment tosserva wkoll illi t-telfien ta' parti mill-prezz depożitata mill-kompratur f'każ li jonqos li jersaq għall-kuntratt definittiv bla raġuni valida fil-liġi kienet klawsola li timporta penali li kellha allura tiġi interpretata b'mod restrittiv u limitattiv fl-effetti tagħha. F'każ ta' dubju kif kjarament jirriżulta fil-każ taħt eżami li hemm, dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkori fi ħlas tal-penali. Infatti l-klawsola 5 tal-konvenju hi fis-sens illi l-partijiet ftehmu illi jekk il-kompratur għal xi raġuni li ma tkunx waħda valida fil-liġi jonqos li jidher għall-att finali, l-venditur ikollu dritt jew li jobbliga lill-kompratur li jixtri jew inkella li jtellfu d-depożitu. Kien allura każ dan ta' "forfeitable deposit" fejn il-venditur ingħata għażla jew li jieħu d-depożitu jew li jeżiġi li l-kompratur jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Klawsola din li kif ingħad għandha min-natura ta' klawsola penali fejn il-kreditur "jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur". Fil-każ taħt eżami, s-soċjeta' appellata għażlet illi żżomm id-depożitu għax dehrilha illi s-soċjeta' appellanti ma kellhiex raġuni valida fil-liġi biex tonqos li tidher għall-att finali li għall-pubblikazzjoni tiegħu kienet ġiet interpellata. Ammont imħallas akkont tal-prezz fuq konvenju kellu bħala regola jitħallas lura lill-kompratur jekk il-bejgħ bejn il-partijiet ma jsirx (Victor Cini vs Andrew Agius, deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Marzu 1988 u Aldo Ciantar vs Alfred Vella, deċiża mill-Prim'Awla fit-18 ta' Novembru 1988). Dan għaliex hekk kif jiskadi l-konvenju l-effetti tiegħu jispiċċaw u l-partijiet "jitpoġġew fil-posizzjoni tagħhom qabel ma sar il-konvenju" (l-artikolu 1357 (2) tal-Kap16).

"It-telfien tad-depożitu allura neċessarjament jimplika sanzjoni u allura penali. Il-Qorti kellha allura sewwa tanalizza x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet biex tkun tista' tiġġustifika l-

imposizzjoni tas-sanzjoni u l-konsegwenti telfien tad-depożitu".

Ma kenitx allura "premessa ħażina" dak li ġie osservat fil-kawża Pont v. J.L.J. Construction Co. Ltd. (kif intqal f'sentenza riċenti) li l-effetti tal-konvenju jispiċċaw jekk ma tiġix segwita l-proċedura kontemplata fl- Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Biex il-venditur ikun intitolat iżomm il-penali, irid juri hu li hu ġustifikat li hekk jagħmel; dan il-fatt ma jistax jiġi determinat unilateralment mill-appellat, iżda jrid jiġi stabbilit ġudizzjarjament.

Kif iddeċidiet l-ewwel Qorti, ikun ifisser li l-venditur iżomm il-proprjeta` u wkoll id-depożitu, u dan fuq deċiżjoni unilaterali tiegħu u mingħajr ma dan jiġi stabbilit ġudizzjarjament. Il-liġi timponi fuq min jippretendi r-risarċiment tad-danni (anke pre-likwidati f'forma ta' penali), l-obbligu illi jippreżenta kawża għall-istess fit-terminu impost. Il-liġi ma tiddistingwix jekk is-somma ġia pre-likwidata bħala danni (in forma penali) hiex ġia depożitata għand il-kreditur puttativ jew le. In-neċessita` tal-proċedimenti maħsuba fil-liġi, għalhekk, tippersisti f'kull każ.

Riċentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Rockap Development Ltd v. Premier Leasing & Investment Co. Ltd. deċiża fit-18 ta' Novembru, 2016, aċċettat dan il-kunċett meta osservat:

"Dan il-kunċett legali ġie ribadit diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana. Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri, Appell Ċivili tat-22 ta' Frar 1990, ġie deċiż li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispiċċa u parti ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' jsir. Ukoll, fil-każ Loreto Abela vs Tereża Spiteri, Appell Ċivili tat-30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) ingħad li jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kien qabel sar il- konvenju.

"Għalhekk f'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termina tal-validita' tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partiiiet jirritornaw għall-istatus quo ante". (enfażi ta' din il-Qorti) Mill-premessi jirriżulta li qabel is-sentenza ta' "Pont", id-depożitu li jintilef jekk ix-xerrej ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida, kontrarjament għal dak li osservat l-ewwel Qorti, ma kienx ikkonsidrat bħala kapparra, iżda se mai, bħala penali, u bħala tali kull min jippretendi li hu intitolat għal dawn id-danni, irid jitlob il-kanonizzazzjoni tal-pretensjoni tiegħu ġudizzjarjament. Darba li, f'dan il-każ, il-konvenut venditur ma talabx il-ħlas lilu tal-penali, id-depożitu li sar fuq il-konvenju (kif hekk jirreferi għalih anke l-istess konvenut), irid jintradd lura lill-attur.

L-Art. 5 tal-Att V tal-2010 – li għadu ma ġiex fis-seħħ – jaqbel sew mal-pożizzjoni meħuda minn ***Chain:***

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'rikorsġuramentat 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.

Din il-Qorti taqbel mar-raġunament ta' ***Chain*** u tagħmlu tagħha. Tqis ukoll li l-Art. 1357 m'huwiex *ius cogens* u għalhekk il-partijiet f'konvenju jistgħu, bħalma għamlu fil-każ preżenti, jidderogaw minnha b'omaġġ għal-liberta` kuntrattwali.

Għalhekk sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni.

L-eċċezzjonijiet l-oħrajn huma essenzjalment ibbażati fuq il-premessa illi l-fond ma kienx regolari skont il-liġijiet sanitarji. Fil-mori tal-konvenju, l-attriċi kisbet ir-*regularisation* tal-post. Il-konvenuta ssostni li minkejja dan, xorta waħda jibqa' ksur tal-liġi tas-sanita`, b'mod li għalkemm il-post permezz tar-*regularisation* jinstab fil-preżent konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, xorta waħda jkun hemm il-ħtieġa ta' konformita` mal-liġijiet sanitarji kemm-il darba fil-futur isir żvilupp fil-fond *de quo*.

Dan il-kweżit huwa pjuttost akkademiku billi skont il-Kap 552, żvilupp li sar qabel il-1967 bħalma hija d-dar in kwistjoni huwa awtomatikament meqjus bħala legali taħt kull liġi applikabbli.

Din il-Qorti rat li skont paragrafu 6(iii) tal-konvenju:

The property is constructed in accordance to law and in accordance to all the necessary permits, including building and sanitary permits, and in compliance with all the plans approved by the competent authorities. Should it result that the property is not in conformity with such permits and plans, the Vendor shall do all that is necessary to obtain the necessary permits and/or approvals at her expense prior to the final deed of transfer. The Purchaser is to inform the Vendor by electronic mail should it result that the property is not built in accordance to law and in accordance with all the necessary permits by not later than the 3rd September 2020. Should the Purchaser fail to inform the Vendor by electronic mail by the 3rd September 2020 it shall be deemed that it has resulted that the Property is built in accordance to law and all the necessary permits.

Jirriżulta li l-attriċi wettqet l-obbligu tagħha msemmi billi applikat għal, u kisbet, ir-regularisation. Applikat fis-6 t'Awwissu 2020 u l-applikazzjoni ġiet aċċettata fit-18 ta' Novemberu 2020. Min-naħa tagħha, il-konvenuta ma bgħatitx l-ittra elettronika sat-3 ta' Settembru 2020. Oġġezzjonat wara dik id-data. Ir-*regularisation* ħarġet wara dik id-data, u għalhekk skont il-konvenuta ma setgħetx tibgħat l-ittra elettronika sad-data stipulat fil-konvenju. Dan iżda huwa irrelevanti. Id-data mhix marbuta mal-ħruġ jew rifjut ta' permess. L-obbligu tax-xerrej fil-konvenju li sar bejn il-partijiet ġie stipulat b'mod għal kollox indipendenti u irrispettivament mill-obbligu tal-bejjiegħa. Li jgħodd huwa x'hemm miktub fil-konvenju u xejn iżjed. Meta l-kliem huwa ċar, m'hemm lok għal ebda interpretazzjoni. Għalhekk għall-finijiet tal-konvenju, għandu jitqies li l-bini huwa skont il-liġi u l-permessi meħtieġa u dan irrispettivament minn x'inhuma l-effetti tar-*regularisation.*

Ix-xerrejja hija kumpannija kummerċjali. Id-direttur tagħha, Ġorg Borg, żar il-proprjeta` għadd ta' drabi qabel ma ffirma l-konvenju. Ibnu, David Borg, ukoll żar darbtejn l-istess proprjeta`. L-għada tal-konvenju Gorg Borg aċċeda fuq il-proprjeta` flimkien mal-perit Paul Camilleri li sab xi irregolaritajiet li setgħu jiġu rranġati b'applikazzjoni ta' *regularization* mingħajr ebda ħtieġa ta' tibdil strutturali. L-uffiċjali tal-konvenuta huma nies tan-negozju u li għandhom l-esperjenza. Kienu jafu sewwa sa mill-bidunett x'kien qiegħed jinxtara, u taħt liema kundizzjonijiet.

Għalhekk l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tas-soċjeta` konvenuta għalhekk huma wkoll mingħajr bażi.

Fl-aħħarnett, jirriżulta ppruvat li l-attriċi għamlet €4,384 spejjeż in konnessjoni mal-konvenju.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti:

(1) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta.

(2) tiċħad it-talbiet kollha tal-kontro-talba.

(3) Tilqa' l-ewwel talba tal-attriċi billi tiddikjara illi s-soċjeta` konvenuta naqset milli tidher fuq il-kuntratt finali relattiv għall-konvenju indikat fir-rikors ġuramentat mingħajr raġuni valida fil-liġi.

(4) Tilqa’ t-tieni talba tal-attriċi billi tiddikjara li s-somma ta’ tmienja u sebgħin elf euro (€78,000) imħallsa mis-soċjeta` konvenuta u li tinsab fil-pussess tan-Nutar Dr. Andre’ Farrugia skont it-termini tal-imsemmi konvenju kif fuq ingħad intilfet favur l-attriċi.

(5) Tilqa’ t-tielet talba tal-attriċi billi tawtorizza lill-istess Nutar sabiex jirrilaxxa l-imsemmija somma favur l-attriċi u, f'każ illi n-Nutar iddepożita l-istess somma fir-Reġistru tal-Qorti, tawtorizza lill-attriċi sabiex tiżbankaha mill-istess Reġistru.

(6) Tilqa’ r-raba’ talba tal-attriċi billi tordna lis-soċjeta` konvenuta sabiex tħallas l-ispejjeż kollha fl-ammont ta' erbat elef, tliet mija u erbgħa u tmenin euro (€4,384) li l-attriċi nkorriet inutilment sabiex tissodisfa l-obbligi minnha assunti fil-konvenju.

Il-Qorti tordna lill-konvenuta tħallas ukoll l-imgħax legali fuq is-somma ta’ tmienja u sebgħin elf euro (€78,000) mid-data tal-iskadenza tal-konvenju sad-data tal-ħlas effettiv.

Spejjeż tal-kawża u tal-kontro-talba a kariku tas-soċjeta` konvenuta.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA