QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL
ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA

QORTI TAL-APPELL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 20 ta' Frar 2025

Numru: 2

Rikors numru: 1201/2019/1 MCH

Raymond Mercieca f'isem is-soċjetà
***Tri-Mer Services Limited (C 36968)* bħala**
trustee* ta' *Mistral Trust

v.

Dominique Peter Werner Rudolf Hiltbrunner

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Novembru 2020 li ċaħdet talba tal-attriċi biex tikkudanna lill-konvenut iħallasha disgħa u għoxrin elf u ħames mitt euro (€29,500) wara illi l-konvenut naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni ta'

kuntratt ta' bejgħ-u-xiri għalkemm intrabat jagħmel hekk b'wegħda ta' xiri. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba privata tal-4 ta' Ġunju 2019 il-konvenut intrabat li jixtri proprjetà immobbli mingħand l-attriċi. Fost il-pattijiet tal-ftehim hemm dawn:

> » This promise of sale is being made under the following conditions:
>
> »1. In consideration and for the price of two hundred and ninety-five thousand euro (€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.
>
> »The parties agree that the above-mentioned total deposit is not earnest money *(kapparra)* and that the Vendor Company is obliged to sell the said property to the Purchaser.
>
> »… … …
>
> »… … … 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. Il-konvenut ma resaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u l-attriċi tgħid illi għalhekk għandha jedd tieħu l-flus depożitati f'idejn in-nutar. Għalhekk fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi l-konvenut naqas milli jonora l-obbligazzjonijiet tieghu skont il-konvenju tal-4 ta' Ġunju 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-soċjetà attriċi *nomine* għandha titħallas is-somma ta' disgħa u għoxrin elf u ħames mitt euro (€29,500) rappreżentanti ammont li kien imħallas bħala

depożitu f'idejn in-nutar … *in via* ta' danni prelikwidati *ai termini* tal-istess konvenju;

»3. tikkundanna u tordna lill-intimat iħallas is-somma ta' disgħa u għoxrin elf u ħames mitt euro (€29,500) lis-soċjetà attriċi *nomine* kif intqal fuq u għar-ragunijiet premessi.

»Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-18 ta' Novembru 2019 … … …«

4. Il-konvenut ma weġibx, u ma ressaqx eċċezzjonijiet.

5. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»… … … tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi u tiddikjara li l-konvenju tal-4 ta' Ġunju 2019 skada u kwindi tilef l-effetti kollha tiegħu billi l-attur *nomine* ma segwiex id-dettami tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 skrupolożament. Spejjeż kontra l-attur.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»L-artikolu 1357 tal-Kap. 16 jipprovdi:

»"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed … ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iggib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.

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

»Dan ifisser li, ladarba l-wegħda ta' bejgħ tiġi aċċettata, iġġib f'dak li wiegħed l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir, l-obbligu li jitħallsu d-danni lill-aċċettant, u dan wara li tkun ġiet segwita l-proċedura speċifika mfissra mil-liġi.

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

»"Fil-konfront tat-tieni aggravju, din il-qorti tosserva … li s-soċjetàjiet konvenuti ma segwewx dak li trid il-ligi fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili biex iżommu *in vigore* l-effetti tal-konvenju. Dan l-artikolu jgħid li l-effett tal-wegħda "jispiċċa" jekk ma tiġix segwita l-proċedura hemm kontemplata, *cioè*, ittra uffiċjali (li skont il-ġurisprudenza mhux meħtieġ li tiġi notifikata lill-parti l-oħra) u

kawża fi żmien tletin (30) jum minn meta jagħlaq il-konvenju. F'dan il-każ, il-kawża mitluba ma saretx u kwindi l-konvenju spiċċa bla effett.

»"Din il-qorti ġà ppronunzjat ruħha fuq dan il-punt fil-kawża *Pont Gloria v. J.L.J. Construction Co. Ltd*, deċiza fl-1 ta' Frar 2008 (talba għar-ritrattazzjoni tal-kawża ġiet miċħuda b'sentenza li tat din il-qorti fis-6 ta Ottubru 2009). F'dik is-sentenza din il-qorti għamlet issegwenti osservazzjonijiet:

> »"'Is-soċjetà konvenuta targumenta li, meta hi spediet ittra uffiċjali lill-attriċi, poġġiet lill-istess attriċi *in mora*, u ma kellhiex tagħmel iżjed minn hekk. Issostni li l-ittra uffiċjali kienet titfa' l-oneru fuq l-attriċi li tipproċedi biex tiġġustifika n-nuqqas tagħha, u, ladarba dan ma għamlitux, allura d-depożitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.
>
> »"'Din il-qorti tosserva, però, li l-effett tal-ittra uffiċjali mhux dak ssottomess mis-soċjetà konvenuta. L-effett tal-ittra uffiċjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar; però, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imġgedded, biex il-konvenju jibqa' jġorr l-effetti tiegħu, trid issir il-kawża opportuna kif trid il-liġi. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza Bianchi *v. JMA Developments Ltd*, deċiza fis-26 ta' Mejju 2006, meta aċċettat l-interpretazzjoni tal-ewwel qorti fis-sens li: "a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 ġaladarba tiġi ppreżentata ittra uffiċjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar sakemm jew l-aċċettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt *entro* dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant (*ossia* dak li jkun wiegħed) iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju.'"

»"Kwindi, biex is-soċjetà konvenuta tinvoka l-konvenju bħala t-titolu għaż-żamma tad-depożitu, kellha tippreżenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-wegħda, u *sta* għall-parti l-oħra tipprova jew teħles mill-obbligazzjoni billi turi kawża ġusta, jew taċċetta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depożitu. Il-venditur ma jistax jiddeċiedi, unilateralment, li l-parti l-oħra ma għandha ebda raġunijiet validi biex tiddekadi mill-wegħda, u jaqbad u jakkapparra d-depożitu għalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jżomm id-depożitu), irid jipproċedi ġudizzjarjament għal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba għad-"danni" għax parti ma resqitx għall-pubblikazzjoni tal-att finali, tesiġi, kif qalet din il-qorti fil-kawza Brownrigg *v.* Camilleri … iż-żamma fis-seħħ tal-konvenju bil-proċeduri kontemplati fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili; aħseb u ara kemm l-istess hu meħtieġ qabel ma wieħed iżomm għalih taħt forma ta' danni/penali d-depożitu mħallas fuq konvenju.

»"Is-soċjetajiet konvenuti ma jistgħux jinsistu li jżommu d-depożitu, meta l-pretiż titolu spiċċa bla effett, u lanqas ma ottjenew deċiżjoni ġudizzjarja li s-soċjetà attriċi ma kellhiex raġuni valida ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Darba li t-titolu spiċċa bla effett qabel it-talba għal-kanonizazzjoni tal-kreditu, is-soċjetajiet konvenuti ma jsitgħux jikkapparaw għalihom id-depożitu mħallas akkont tal-prezz.

»F'dan il-kuntratt ma hemmx dak li fil-kamp internazzjonali jissejjaħ bħala "*survival provision*" li jispeċifika liema klawżoli tal-ftehim jibqgħu fis-seħħ anke wara t-tmiem tal-ftehim għal kwalunkwe raġuni. Kwindi, ma jistax jiġi argumentat li, meta l-ftehim spiċċa, baqgħu partijiet minnu jorbtu daqs li kieku xejn. Il-ftehim taż-żamma tad-depożitu huwa intrinsikament marbut mal-ftehim tal-wegħda, u, skadut il-ftehim, fin-nuqqas ta' klawżola appożita, jispiċċa kollox."

»Il-qorti tosserva li s-soċjetà attriċi ma zammitx lill-konvenut marbut għax l-ittra uffiċjali saret fit-18 ta' Novembru 2019 u kwindi wara li skada l-konvenju.

»F'dawn iċ-ċirkostanzi fejn il-konvenju illum skada l-effett tiegħu u/jew ma jistax jigi esegwit,allura l-konsegwenza tal-istess hija li l-partijiet jerġgħu jirritornaw għall-posizzjoni li kienu fiha qabel, "għalhekk hemm lok għar-restituzzjoni tad-depożitu li sar ġaladarba n-negozju sfratta (Victor Cini *v.* Andrew Agius *et*, App. Kum. 09/03/1988).«

7. L-attriċi appellat b'rikors tal-10 ta' Diċembru 2020. Il-konvenut ma weġibx.

8. L-aggravju tal-appell ġie mfisser hekk:

»Jirriżulta illi l-ewwel qorti waslet għall-konklużjonijiet tagħha a bażi tal-fatt li mill-atti jidher illi l-konvenju oriġinali skada fit-30 ta' Settembru 2019, u, mal-konvenju, skadew l-effetti tiegħu.

»Il-qorti rat ukoll illi l-ittra uffiċjali ġiet preżentata fit-18 ta' Novembru 2019 u kwindi ddeduċiet illi l-azzjoni attriċi kienet intempestiva u bi ksur tal-provvedimenti tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16.

»Mir-rikors ġuramentat jirrisulta bl-aktar mod ċar "illi fl-4 ta' Ġunju 2019 ġie ffirmat konvenju bejn is-soċjetà attriċi *nomine* u l-konvenut, debitament imgedded … … …".

»Kwindi diġà mill-ewwel premessa tal-kawża jirrisulta illi l-konvenju in kwistjoni, fil-fatt, u kuntrarju għal dak stabbilit mill-ewwel qorti, ġġedded *oltre* Settembru 2019. Din il-premessa kontenuta fir-rikors ġuramentat diġà tikkostitwixxi prova fiha nnifisha.

»Dan huwa kkonfortat ukoll mill-ittra uffiċjali tat-18 ta' Novembru 2019 fejn issir referenza għall-konvenju tal-4 ta' Ġunju 2019, fejn huwa ukoll indikat illi l-istess konvenju fil-fatt ġie debitament imġedded.

»L-estensjoni li permezz tagħha l-konvenju *de quo* ġie mġedded ġiet iffirmata fis-26 ta' Settembru 2019 u sussegwentement ukoll fit-30 ta' Ottubru 2019[1] kif jirriżulta mill-anness Dok. SM2 u Dok. SM3 illi *bi svista* ġenwina ma ġiex mehmuż mal-konvenju (anness bħala Dok. A mar-rikors ġuramentat) fil-mument illi l-kawża kienet qed tiġi konfezzjonata.

»Minkejja dan, il-qorti straħet biss fuq il-konvenju oriġinali u ma tatx konsiderazzjoni għall-fatt illi fil-premessi ġuramentati hemm indikat espliċitament illi l-konvenju ġie debitament imġedded.

»Anki kieku għall-grazzja tat-argument l-ewwel qorti kienet tat widen għall-fatt li l-konvenju kien ġie estiż kif premess, il-qorti ma kellhiex

teħodha bħala fatt skontat illi, minkejja li l-konvenju ġġedded, it-terminu ta' estensjoni kien awtomatikament jew neċessarjament skada qabel ma ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali in kwistjoni.

»Huwa fatt inkontestat illi l-konvenju tal-4 ta' Ġunju 2019 ġie mġedded. Dan jirriżulta kemm mir-rikors guramentat kif ukoll mill-ittra uffiċjali tat-18 ta' Novembru 2019.

Fin-nuqqas tad-dokument tal-estensjoni tal-konvenju fl-atti proċesswali, l-ewwel qorti ddeduċiet illi kien gja' skada minkejja illi ġie ddikjarat illi l-istess konvenju ġie mġedded, kemm fil-premessi kif ukoll fl-ittra uffiċjali 4539/2019. Għalhekk, u ġaladarba ma jirriżultax meta kellu jiskadi l-konvenju debitament imġedded, jiġi sottomes illi l-ewwel qorti ma kellhiex tasal għall-konklużjoni awtomatika illi, allura, il-konvenju kellu jiġi preżunt bħala wieħed skadut.

»Kieku l-premessi ma kinux isemmu li l-konvenju ġie debitament imġedded, allura r-raġunament u l-apprezzament tal-qorti kien ikun korrett. Però a bażi ta' bilanċ ta' probabilitajiet, il-qorti ma kellhiex tasal għal konvinċiment morali illi l-konvenju ma kienx għadu *in vigore*.

»Ġħalhekk, u in sostenn ta' dak diġà ddikjarat fil-premessi, l-appellanti qed tannetti kopja tal-estensjonijiet tal-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri bil-għan illi l-posizzjoni tigt ċċarata u kkonfermata.

»… … …

»… … … il-fatt li l-appellanti qed tippreżenta kopja tal-estensjoni f'dan l-istadju ma jikkostitwix produzzjoni ta' prova ġdida, iżda biss konferma jew korroborazzjoni ta' stat ta' fatt diġà dikjarat mill-istess attur appellant fir-rikors ġuramentat tiegħu, li ma ġiex kkunsidrat mill-ewwel qorti; u dan, bil-għan illi jiġi ċċarat illi dak dikjarat mill-attur *noe* ma huwa xejn ħlief il-verità, u li l-proċedura segwita kienet, wara kollox, konformi mal-art. 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

»Fil-każ odjern, il-produzzjoni tal-estenzjoni tal-konvenju m'għandhiex tiġi meqjusa bħala prova ġdida għaliex diġà teżisti prova illi l-konvenju ġie estiż. Kwindi, jiġi sottomess illi, bħala qorti reviżorja, dina l-Qorti tal-Appell m'għandhiex tqiegħed il-produzzjoni ta' dan id-dokument fuq l-istess livell ta' produzzjoni ta' xhieda godda jew ta' dokument li jikkostitwixxi prova illi qatt ma ssemmiet preċedentement u li tista' sservi bħala *game changer*. Kieku fil-premessi qatt ma ġie ddikjarat li l-konvenju *de quo* kien ġie debitament imġedded, mbagħad iva: l-appellant ma kienx ikun f'posizzjoni li jippretendi illi jkun ġustifikat jippreżenta dokument ta' estensjoni li bis-saħħa tiegħu ix-xenarju fattwali u legali kien jinbidel ta' taħt fuq. Id-dokument ta' estensjoni se jservi biss ta' konferma ta' fatti diġà dikjarati, u għalhekk fil-proċess reviżorju tagħha dina l-Qorti tal-Appell tkun f'posizzjoni tirrivisita l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti b'aktar kjarezza.«

9. Għamlet sew l-ewwel qorti illi ma qisitx dak li ngħad fir-rikors maħluf jew fl-ittra ġudizzjarja bħala prova tajba u biżżejjed ta' dak li jingħad fihom. Il-

liġi trid l-aħjar prova li parti tista' ġġib[1] u anzi l-qorti għandha twarrab kull prova li mhux l-aħjar prova[2]. Tassew illi r-rikors maħluf, appuntu għax maħluf, jista' jservi ta' prova iżda fil-każ tallum ma huwiex l-aħjar prova għax l-aħjar prova tat-tiġdid tal-wegħda ta' xiri kienet tkun il-kitba li biha l-partijiet ftiehmu li jġeddu l-ftehim. Kopja ta' dawn il-kitbiet inġiebet issa, f'dan l-istadju tal-appell, iżda, kontra dak li tgħid l-appellanti, dawn huma prova ġdida għax kull prova oħra li kien hemm fl-atti qabel illum, billi ma tkunx l-aħjar prova, kellha titwarrab, u għalhekk ma hemmx prova oħra tat-tiġdid tal-konvenju ħlief dik li nġiebet issa.

10. Billi ma huwiex kompatibbli mal-funzjoni ta' din il-qorti bħala qorti ta' reviżjoni illi tqis provi ġodda li setgħu nġiebu quddiem l-ewwel qorti, din il-qorti ma hijiex sejra tqis id-dokumenti preżentati flimkien mar-rikors tal-appell, aktar u aktar billi l-konvenut huwa kontumaċi u għalhekk jitqies illi jikkontesta kull talba tal-attriċi.

11. Madankollu, dan ma għandux iwassal għaċ-ċaħda tal-appell billi din il-qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni tal-liġi mogħtija mill-ewwel qorti.

12. Jekk ma jitħarisx dak li jgħid u jrid l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili, li jiġri hu illi jintilef l-effett tal-wegħda ta' bejgħ, u mhux illi l-ftehim kollu jitlef l-effett, partikolarment dik il-parti li tgħid "*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*

[1] Art. 559 Kod. Proċ. Ċiv.

[2] Art. 560 Kod. Proċ. Ċiv.

without the need of any judicial intimation or judicial procedures contemplated in terms of section 1357 of the Civil Code".

13. Fil-fatt, fejn il-ħlas li jkun sar minn min intrabat b'wegħda ta' xiri jkun *arrha pœnitentialis*, *i.e.* ħlas biex ikollu *locus pœnitentiæ*, jew fi kliem ieħor, żmien biex "jisgħob bih" (*pœnitet*) li ntrabat, u għalhekk ikun jista' jinħall, loġikament ma jistax jiġi mġiegħel jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u għalhekk ma jagħmilx sens li l-parti l-oħra ssejjaħlu "b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli … sabiex jagħmel il-bejgħ"[3].

14. Tassew illi, fil-każ tallum, il-konvenut ma żammx *locus pœnitentiæ* għax l-attriċi żammet is-setgħa tagħżel titlobx li jitwettaq il-bejgħ jew iżżommx id-depożitu, iżda l-prinċipju jibqa' l-istess: dak li jintilef meta ma ssirx is-sejħa b'att ġudizzjarju fiż-żmien li tagħti l-liġi hu l-jedd li tagħmel kawża biex jitwettaq il-bejgħ u mhux ukoll il-jedd li "*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*". Wara kollox l-art. 1357 stess igħid illi l-att ġudizzjarju u l-kawża jsiru "biex titwettaq il-wegħda" u mhux biex jinżamm id-depożitu.

15. Kif ingħad minn din il-qorti fis-sentenza mogħtija fis-27 ta' April 2017 fl-ismijiet *Chain Services Ltd v.* Leo Micallef *et*, "id-deċiżjoni fis-sentenza ta'

3 Ara *Chain Services Ltd v.* Leo Micallef *et*, (App. 27 ta' Jannar 2017; rik. 367/2009) u s-sentenzi hemm ċitati.

Gloria Pont [li fuqha huwa msejjes ir-raġunament tal-ewwel qorti u tas-sentenzi l-oħra minnha ċitati] … hija msejsa fuq premessa ħażina”[4].

16. Il-qorti għalhekk tilqa’ l-appell, tħassar is-sentenza appellata u tilqa’ t-talbiet tal-attriċi b’dan iżda illi l-ħlas ma għandux isir mill-konvenut kif mitlub fir-rikors maħluf, billi l-konvenut ġà għamel il-ħlas f’idejn in-nutar, iżda l-ħlas isir billi n-nutar irodd lill-attriċi l-flus li tħallew f’idejh mill-konvenut dakinhar li sar il-ftehim tal-4 ta’ Ġunju 2019.

17. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, billi la t-talbiet fir-rikors maħluf u lanqas l-aggravju fir-rikors tal-appell ma saru kif kellhom isiru.

Giannino Caruana Demajo President	Anthony Ellul Imħallef	Mark Simiana Imħallef

Deputat Reġistratur
ss

4 Para. 21 tas-sentenza *Chain Services Ltd*