PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 950/2024 MS

Josephine Casabene

Vs.

Hilda Sargent

Illum, 7 t'April 2025

Kawża Numru: 8

1. Din hija sentenza finali dwar rikonvenzjoni mressqa mill-konvenuta kontra l-attriċi.

2. Il-kawża nbdiet permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fit-30 t'Awwissu 2024 li permezz tiegħu l-attriċi talbet lil din il-Qorti:

> 1) TIDDIKJARA li ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l- konvenuta hija obbligata li tonora l-obbligi taghha u l-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma skrittura privata ossia konvenju datat it-30 ta' Awissu tas-sena 2023 (Dokument "A1") ricevut minn Nutar Dottor George

(Jurgen) Galea u estiz kif fuq inghad, u li ghalhekk il-konvenuta ghandha tigi kkundannata u ordnata sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-Att finali relattiv ta' komprovendita kontemplati fl-imsemmija skrittura privata ossia konvenju;

2) TIKKUNDANNA U TORDNA lill-konvenuta sabiex fiz-zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti, taddivjeni ghal- publikazzjoni tal-Att finali relattiv ta' komprovendita kontemplati fl- imsemmija skrittura privata ossia konvenju datat it-30 ta' Awissu tas-sena 2023 (Dokument "A1") ricevut minn Nutar Dottor George (Jurgen) Galea u estiz kif fuq inghad;

3) TINNOMINA lin-Nutar Dottor George (Jurgen) Galea jew Nutar Pubbliku iehor li joghogobha taghzel dina l-istess Onorabbli Qorti sabiex jippubblika l-Att ta' kompro-vendita relattiv, u dana a spejjez ta' l-istess konvenuta;

4) TINNOMINA kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess Att pubbliku ta` kompro-vendita";

5) TIFFISSA jum, hin u lok ghall-publikazzjoni ta' l-Att ta' kompro-vendita' fuq imsemmi;

6) TIDDIKJARA illi l-konvenuta naqqset milli tonora l-obbligi minnha assunti permezz tal-imsemmija skrittura privata ossia konvenju datat it-30 ta' Awissu tas-sena 2023 (Dokument "A1") ricevut minn Nutar Dottor George (Jurgen) Galea u estiz kif fuq inghad, u li konsegwenza ta' tali inadempjenza l-istess konvenuta qed tikkawza danni lill-attrici, ghal liema danni hija unikament responsabbli l-konvenuta;

7) TILLIKWIDA d-danni hekk sofferti mill-attrici minhabba l-inadempjenza tal- istess konvenuta;

8) TORDNA U AWTORIZZA li f'kaz li l-bejgh ma jistax isir, li l-konvenuta ghandha tirrifondi d-depozitu tas-somma ta' wiehed u ghoxrin elf u seba' mitt euro (€21,700) li l-attrici hallset akkont tal-prezz;

9) TIKKUNDANNA lill-konvenuta sabiex thallas lill-attrici dawk id-danni hekk likwidati;

10) F'kaz li l-bejgh ma jistax isir, TIKKUNDANNA lill-konvenuta sabiex tirrifondi u thallas lura lill-attrici d-depozitu tas-somma ta' wiehed u ghoxrin elf u seba' mitt euro (€21,700) li l-attrici kienet hallset lilha akkont tal-prezz;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali numru 3522/2024 fl-ismijiet premessi kontra l-konvenuta li hija minn issa stess ingunta ghas-subizzjoni u bir-rizerva ta' kull jedd u dritt ta' azzjoni spettanti lill-attrici.

3. Il-konvenuta kkontestat it-talbiet tal-attriċi b'risposta ġuramentata li tressqet fl-24 ta' Settembru 2024, li biha eċċepiet hekk:

    1. Illi preliminarjament, irid jiġi ppruvat li l-konvenju u d-diversi estensjonijiet tiegħu ġew debitament reġistrati mal-awtoritajiet fiskali in mankanza ta' liema mhemmx *causa* ġusta;

    2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni għall-infurzar tal-konvenju ma tistax tirnexxi billi l-esponenti ma naqset qatt mill-obbligi tagħha u kwindi t-talbiet attriċi ma jistgħux jirnexxu;

    3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fir-rigward tat-tmien u l-għaxar talbiet, l-esponenti mgħandhiex tiġi ordnata tħallas ebda somma stante li s-somma imsemmija tħallset in linea ta' danni prelikwidati u insindikabbli u avveraw rwieħhom il-kondizzjonijiet għad-dekadenza kommitati fl-iskrittura tal-20 ta' Lulju 2024 liema somma hija wkoll il-mertu tal-kontro-talba preżentata kontestwalment;

    4. Illi fil-każ odjern hemm lok li l-attriċi—li pależament qed tabbuża minn dawn il-proċeduri—tiġi kkundannata għall-ħlas ta' penali kommitati mill-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili;

    5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Flimkien mar-risposta ġuramentata tagħha, il-konvenuta ressqet rikonvenzjoni, li permezz tagħha, wara li ppremettiet hekk:

    Illi l-partijiet kienu ffirmaw konvenju fit-30 ta' Awissu 2023 quddiem in-Nutar Dottor Jurgen Galea fejn l-esponenti obbligat ruħha li tbiegħ lill-attriċi rikonvenzjonata l-fond bin-numru uffiċjali disgħa u tletin (39) gia wieħed u erbgħin (41), magħruf bl-isem "Stabat Mater" fi Triq il-Foss ossia Ditch Street, Paola u dan versu l-prezz ta' €217,000 u soġġett għall-kondizzjonijiet kontemplati fil-konvenju (Dok. A1 mar-rikors ġuramentat);

    Illi l-konvenju kien validu għal disa' xhur ossia sat-30 ta' Mejju 2024;

    Illi skond il-konvenju, l-attriċi rikonvenzjonata kellha tħallas depożitu ta' €21,700 liema depożitu baqa' ma tħallasx lin-nutar fit-terminu tal-konvenju;

Illi l-esponenti kienet qed tistenna li fl-aħħar ta’ Mejju 2024 isir il-kuntratt fit-termini tal-konvenju. **Sar appuntament għand in-nutar iżda l-attriċi rikonvenzjonata ġiet bla flus**.

Illi quddiem din iċ-ċirkostanza, l-esponenti wriet rieda tajba u aċċettat li testendi l-konvenju sal-21 ta’ Ġunju 2024.

Illi minflok resqet bil-flus, fl-20 ta’ Ġunju 2024 l-attriċi rikonvenzjonata ippreżentat ittra uffiċċjali bin-numru 2837/2024 (Dok. HS1) **fejn interpellat lill-esponenti tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali!**

Illi għal darb’oħra, l-esponenti aċċettat li tiffirma estensjoni oħra (Dok. HS2) fejn il-konvenju ġie estiż sal-1 ta’ Lulju 2024.

Illi quddiem din is-sitwazzjoni anomala, l-esponenti irrikorriet għand l-Avukat Sharon Mizzi u ġiet preżentata ittra uffiċċjali responsiva numru 3166/2024 (Dok. HS3) għall-ittra uffiċjali 2837/2024 fejn l-esponenti qaltilha li hija disposta tersaq għall-kuntratt finali u għalhekk ma kienx hemm lok ta’ aktar proċeduri:

*kwalsiasi kawża li inti tista’ tippreżenta ser tkun frivola stante li l-mittenti qed tiddikjara uffiċjalment permezz ta’ din l-ittra, li hija **disposta li tersaq għal kuntratt finali** u għalhekk kull spiża li hija tista’ taffaċċa ser tkun esklussivament a karigu*;

Fl-20 ta’ Lulju 2024 (eżatt mat-tletin jum tal-ittra uffiċċjali imsemmija f’para vi billi issa l-konvenju kien għalaq), l-attriċi reġgħet għamlet appuntament man-nutar fejn saret estensjoni ġdida tal-konvenju li kien skada sat-2 ta’ Awissu 2024 (Dok. A3 mar-rikors ġuramentat). Tħallset is-somma ta’ €21,700 u fl-estensjoni inkiteb hekk:

*Oltre s-suespost u stante li qabel illum l-ebda depożitu akkont tal-prezz ma kien tħallas bejn il-partijiet, preżenzjalment ix-Xerrejja qegħda tgħaddi lill-Venditriċi aċċettanti, s-somma ta’ wieħed u għoxrin elf u seba’ mitt euro (€21,700) bħala depożitu akkont tal-prezz. Kemm-il darba x-Xerrejja tonqos milli tidher fuq l-att finali għal raġuni mhux valida skont il-liġi jew skont dan il-konvenju, ix-**Xerrejja titlef is-somma mħallsa bħala depożitu akkont tal-prezz u l-Venditriċi tkun intitolata għas-somma ta’ €21,700 <u>bħala danni prelikwidati mhux sindakabbli</u>.***

L-esponenti stenniet li fil-bidu ta’ Awissu jsir il-kuntratt finali madankollu, għal darb’oħra, fl-1 ta’ Awissu 2024 l-attriċi ippreżentat ittra uffiċċjali bin-numru 3522/2024 (Dok. A4 mar-rikors ġuramentat) **fejn reġgħet interpellat lill-esponenti tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali!**

L-esponenti wieġbet għal din l-interpellazzjoni fis-6 ta' Awissu 2024 (Dok. HS4) fejn infurmat li ma kienx beħsiebha tagħti aktar estensjonijiet għal dan il-konvenju u li kienet beħsiebha żżomm id-depożitu minnha perċepit fit-termini tal-iskrittura tal-20 ta' Lulju 2024.

Fit-30 ta' Awissu 2024, wara li l-esponenti irrifjutat li tibqa' takkomoda lill-attriċi bl-estensjonijiet tal-konvenju billi issa din bdiet tgħid li se tirrikorri l-bank għal *loan*, l-attriċi ipproċediet bl-odjerna kawża fejn flok aċċettat li mgħandix biex tħallas sabiex tonora l-obbligi tagħha, qegħda tittenta titfa' responsabilita għall-fatt li l-att finali ma seħħx fuq l-esponenti!

Illi l-esponenti tqis li avveraw rwieħhom iċ-ċirkostanzi miftiehma fl-iskrittura tal-20 ta' Lulju 2024 u kwindi għandha jedd tirritjeni s-somma li rċeviet in linea ta' danni prelikwidati u insindikabbli fil-waqt li tinsab maħlula minn kwalsiai vinkolu kontrattwali mal-attriċi rikonvenzjonata;

Illi stante li l-attriċi rikonvenzjonata qed tibqa' tivvessa lill-esponenti, mara anzjana u mhux midħla tal-Qorti, b'atti ġudizzjarji u proċeduri inutli, l-esponenti ma kellha ebda għażla oħra għajr li tipproċedi bl-odjerna talba rikonvenzjonali biex darba għal dejjem teħles mill-attriċi rikonvenzjonata u tħalliha tgawdi l-aħħar erbat ijiem ta' ħajjitha bil-kwiet

għaddiex biex talbet lil din il-Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-attriċi rikonvenzjonata naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti permezz ta' att ta' konvenju ffirmat bejn il-partijiet nhar it-30 ta' Awwissu 2023 li permezz tiegħu obbligat ruħha li tixtri u takkwista mingħand l-esponenti l-fond bin-numru uffiċjali disgħa u tletin (39) gia wieħed u erbgħin (41), magħruf bl-isem "Stabat Mater" fi Triq il-Foss ossia Ditch Street, Paola versu l-prezz ta' €217,000 u soġġett għall-kondizzjonijiet indikati fl-istess konvenju u dan mingħajr ġusta kawża;

2. Tiddikjara li s-somma ta' €21,700 imħallsa lill-esponenti mill-attriċi rikonvenzjonata intilfet a favur tal-konvenuta rikonvenzjonanti bħala danni prelikwidati mhux sindakabbli;

3. Tawtorizza lill-esponenti żżomm l-imsemmija somma ta' €21,700 imħallsa lill-esponenti mill-attriċi rikonvenzjonata in linea ta' danni prelikwidati mhux sindakabbli;

   Bl-ispejjeż kontra l-attriċi rikonvenzjonata minn issa inġunta in subizzjoni.

5. L-attriċi kkontestat ir-rikonvenzjoni b'risposta ġuramentata li ġiet preżentata fil-21 ta' Novembru 2024[1], u li biha hija eċċepiet hekk:

> 1) Illi l-konvenuta rikonvenzjonanti ddekadiet mid-dritt illi tressaq il- kontrotalbiet odjerni taghha kontra l-esponenti stante li l-konvenuta rikonvenzjonanti ma aderietx skrupolozament tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta);
>
> 2) Illi peress illi l-konvenuta rikonvenzjonanti ma nterpellatx lill-esponenti sabiex titwettaq il-weghda hekk kif jirrikjedi l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta), allura, ma jikkonkorrux ir-rekwiziti mehtiega bil-ligi sabiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet attrici;
>
> 3) Illi ghalhekk il-konvenuta rikonvenzjonanti ddekadiet mid-dritt illi tressaq il- kontrotalbiet odjerni taghha kontra l-esponenti;
>
> 4) Illi ghalhekk il-konvenuta rikonvenzjonanti m'hijiex intitolata ghal danni minghand l-esponenti;
>
> 5) Illi minghajr pregudizzju, anke li kieku, il-konvenuta rikonvenzjonanti qatt ma garbet danni fl-import mitlub;
>
> 6) Illi ghalhekk m'huwiex il-kaz li d-depozitu ta' €21,700 imhallas mill-esponenti intilef/ghandu jintilef a favur tal-konvenuta rikonvenzjonanti;
>
> 7) Illi minghajr pregudizzju, xorta wahda l-konvenuta rikonvenzjonanti ghandha tipprova d-danni kollha li qed tghid li sofriet;
>
> 8) Illi ghalhekk hija l-umli fhema li l-kontrotalbiet tal-konvenuta rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;
>
> 9) Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, hija appuntu l-konvenuta rikonvenzjonanti li qed tikkawzat danni sostanzjali lill-esponenti, u f'dan ir- rigward l-esponenti tirrezerva kull dritt lilha spettanti;
>
> 10) Salv eccezzjonijiet ulterjuri

6. B'nota li ġiet ippreżentata fil-31 ta' Jannar 2025[2], l-attriċi ċediet l-azzjoni prinċipali tagħha, filwaqt li żammet ferm l-eċċezzjonijiet tagħha għar-rikonvenzjoni tal-konvenuta.

[1] Fol.34.
[2] Fol.43.

7. Il-fatti tal-każ jistgħu jiġu riassunti kif ġej.

8. Permezz ta' konvenju datat 30 t'Awwissu 2023[3], il-konvenuta ntrabtet li tbiegħ lill-attriċi, li ntrabtet li tixtri mingħandha, il-fond bin-numru uffiċċjali disgħa u tletin (39) bl-isem "Stabat Mater" fi Triq il-Foss f'Raħal Ġdid. Il-prezz miftiehem kien ta' €217,000. Fuq dan il-konvenju, ġie wkoll miftiehem illi l-attriċi kellha tħallas is-somma ta' €21,700 «*bħala depożitu akkont tal-prezz hekk kif ir-riċerki jirriżultaw li kienu in ordine. L-imsemmija somma ser tiġi affidata man-Nutar Dr Jurgen Galea sabiex iżommha fi clients' account sal-att finali*». Il-bilanċ tal-prezz kellu jitħallas fuq il-kuntratt, li kellu jsir sat-30 ta' Mejju 2024. Dan il-konvenju ġie reġistrat kif imiss mal-awtoritajiet fiskali[4].

9. Jirriżulta li bi skrittura oħra tat-3 ta' Ġunju 2024 dan il-konvenju ġie mġedded sal-1 ta' Lulju 2024[5]. Il-konvenuta xehdet li l-ħtieġa għal din l-estensjoni kienet għaliex l-attriċi ma kellhiex flus biex tħallas il-prezz miftiehem[6].

10. Fl-20 ta' Ġunju 2024, l-attriċi bagħtet ittra uffiċċjali bin-numru 2837/2024 lill-konvenuta sabiex tinterpellaha tersaq għall-kuntratt[7]. Il-konvenuta wieġbet b'ittra uffiċċjali oħra fl-10 ta' Lulju 2024, li biha avżat lill-attriċi li hija kienet u għadha disposta tersaq għall-kuntratt[8].

11. Fl-20 ta' Lulju 2024, il-kontendenti resqu għal skrittura privata oħra[9]. Biha estendew iż-żmien ta' validità tal-konvenju għat-2 t'Awwissu 2024, u stipulaw ukoll dan li ġej:

> Oltre s-suespost u stante li qabel illum l-ebda depożitu akkont tal-prezz ma kien tħallas bejn il-partijiet, preżenzjalment ix-xerrejja qiegħda tgħaddi lill-Venditriċi aċċettanti s-somma ta' wieħed u għoxrin elf u seba' mitt euro (€21,700) bħala depożitu akkont tal-prezz. Kemm-il

[3] Fol.6.
[4] Fol.8.
[5] Fol.63.
[6] Ara x-xiehda tal-konvenuta, a fol.53, kif ukoll ta' Christian Polidano, a fol.68-69.
[7] Fol.23.
[8] Fol.25.
[9] Fol.9.

> darba x-Xerrejja tonqos milli tidher fuq l-att finali għal raġuni mhux valida skont il-liġi jew skont dan il-konvenju, ix-Xerrejja titlef is-somma mħallsa bħala depożitu akkont tal-prezz u l-Venditriċi tkun intitolata għas-somma ta' €21,700 bħala danni prelikwidati u mhux sindakabbli.

12. Mix-xiehda irriżulta li r-raġuni għal din l-estensjoni ulterjuri kienet li l-attriċi baqgħet mingħajr il-fondi neċessarji sabiex tħallas il-prezz miftiehem[10]. Fil-fatt irriżulta li anki d-depożitu akkont ġie mħallas minn terz fl-interess tal-attriċi[11].

13. Fl-1 t'Awwissu 2024, l-attriċi nterpellat lill-konvenuta sabiex tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ b'ittra uffiċċjali bin-numru 3522/2024[12]. Il-konvenuta wieġbet b'ittra uffiċċjali oħra tas-6 t'Awwissu 2024, li biha sostniet li l-kuntratt ma sarx bi ħtija tal-attriċi u li hija kienet se żżomm id-depożitu mħallas akkont bħala penali[13]. Imbagħad saret din il-kawża.

14. Fir-risposta ġuramentata tagħha, l-attriċi ma ġġibx 'il quddiem raġuni li skont hi tiġġustifika għaliex ma resqitx għall-kuntratt finali. Effettivament il-provi juru b'mod ċar li r-raġuni kienet nuqqas ta' fondi min-naħa tagħha. Din qatt ma tista' tikkostitwixxi raġuni valida, la darba fil-konvenju ma kienx hemm ftehim li dik iċ-ċirkostanza tiswa biex tiżvinkola lill-attriċi mill-wegħda tagħha. Minflok, l-attriċi teċċepixxi li l-konvenuta ddekadiet mid-dritt tagħha li żżomm id-depożitu mħallas akkont taħt titolu ta' penali, billi naqset milli timxi ma' dak li jgħid l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.

15. Dawn l-eċċezzjonijiet tal-attriċi mhux fondati.

16. Tassew li l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, sfortunatament, ma kinitx dejjem konsistenti dwar il-materja ta' telfien ta' depożitu imħallas fuq konvenju. Fid-deċiżjoni ***Martin Frederick Searle et vs. Jonathan Wayne Marks et*** (Appell Superjuri, 13 ta' Marzu 2018) insibu dan li ġej:

---

[10] Ara wkoll ix-xiehda ta' Dylan Axiaq, a fol.56.
[11] Ara x-xiehda ta' Dylan Axiaq, a tergo ta' fol.56.
[12] Fol.11.
[13] Fol.27.

The appellant nomine cites jurisprudence to sustain his case namely judgments delivered by this Court such as that in the names of **Gloria Pont v. J.L.J. Construction Company Limited** decided on the 1st February, 2008, **Gerit Company Limited v. A.M. Development Limited** decided on the 29th May, 2015, **Ekaterina Momtcheva v. Danseller Company Limited** decided on the 27th May, 2016, **Kruger Brent Development Limited v P.A.M. Limited** decided on the 25th November, 2016, and more recently **Jeffrey John Mallia v. Adrian Caruana** decided on the 18 th July, 2017.

The respondent defendants on the other hand, sustain that the **Gloria Pont** judgment had not even been delivered by the time the promise of sale in question expired and that there was no authoritative and uniform line of case law holding that defendants had to follow the procedure outlined under Article 1357(2) of the Civil Code in its entirety, in order to ensure that they were entitled to retain the forfeitable deposit paid by the defendants on account of the purchase price. Furthermore, they argue that recent developments in domestic case law have also proved that the **Gloria Pont** judgment should not be inflexible and absolute in its application. It is thus sustained by the respondent defendants that, where monies are paid on a promise of sale agreement by way of a forfeitable deposit or earnest, rather than as a simple payment on account, then the procedure outlined in Article 1357(2) need not be followed for the vendors to retain such money. This in line with a judgment of this Court which considered this matter in the names **Chain Services Limited v. Leo u Inez konjugi Micallef**, decided on the 27th January, 2017, wherein it was held that where earnest is given on a promise of sale as a locus poenitentiae, parties are at liberty to recede from the contract under payment of a penalty, by way of forfeiting such payment. It was also held that given parties are at liberty not to proceed with the publication of the contract, it does not make sense that a party would still be obliged to follow the procedure outlined in Article 1357(2) of the Civil Code. Thus, it has been held that when a party chooses not to proceed with the publication of the contract where the deposit is said to be forfeitable and with the right to recede, there is no need for the party to extend the validity of the promise of sale or that a lawsuit be initiated to enforce the promise, which a party was at liberty to renounce.

It is held appropriate at this stage to examine the relevant clause used in the promise of sale agreement in question to determine the nature of the payment:

“Purchasers are paying here and now to vendors who accept a deposit of Lm88,000 on account of the purchase price of Lm880,000. Purchasers will forfeit this sum in favour of vendors if purchasers do not sign the final deed

for a reason that is not valid at law by the 31.1.2007. The deposit will be returned to purchaser if the final deed cannot be signed for a reason that is valid at law…".

The purchasers, therefore, did not retain the right to recede but only the right not to proceed with the sale <u>for a reason that is valid at law</u>. In this case under review, it is uncontested between the parties that they entered into a promise of sale agreement on the 20th May, 2006, with the intention of entering the final deed of sale by the 31st January, 2007. Simultaneously, the parties entered a rental agreement for plaintiffs to lease the property in question between the 1st of July, 2006 and the 31st of January, 2007. The plaintiffs sent a legal letter on the 11th January, 2007, advising the defendants that, <u>due to the fact that the property subject of the promise of sale was damaged</u>, it was not their intention to proceed with the sale and requested a refund of the deposit. The defendants, on the other hand, sent a judicial letter a day before the lapse of the promise of sale agreement, calling upon the plaintiffs to complete the sale of the villa. The plaintiffs replied to this judicial letter on the 6th February, 2007, to the effect that it was not their intention to proceed with the sale <u>because of the damages which developed in the villa</u> during the term of the promise of sale agreement and again called upon them to refund the sum of Lm88,000 they had paid by way of deposit. No judicial proceedings were filed in court to enforce the completion of the sale.

After outlining the salient points at issue, this Court is well aware of the fact that this matter has been the subject of numerous cases before it and that the outcome may be seen to have always been concordant. However, in this particular case, the parties did not make use of the term earnest when undertaking the promise of sale agreement, but they simply referred to it as a deposit on account, which was subject to forfeiture, should purchasers fail to sign the final deed of sale <u>for a reason that is not valid at law</u>, but would be entitled to the refund of the deposit if failure to appear on the final deed of sale was <u>for a reason that is valid at law</u>. Neither did the parties give each other the right to recede from the contract. Had parties made use of the word earnest, or had it resulted otherwise that earnest was being given, it would have been evident that the provisions of the law as outlined under Article 1359 of the Civil Code, would have been applicable, that is:

"1359. Where in any promise to sell, earnest has been given, each of the parties shall be at liberty to recede from the contract: the party giving the earnest forfeiting such earnest, and the party receiving the earnest returning double the amount thereof, saving any other usage in regard to the particular contract in respect of which earnest has been given".

However, once in the case under examination the parties did not make use of the word earnest, nor did they provide for the effects of earnest, then it is held that the parties are bound by the terms of the promise of sale agreement that they subscribed to. This was the same position adopted by this Court in its judgment of the 18th July, 2017, in the names **Jeffrey John Mallia v. Adrian Caruana**, which addressed the same situation at hand when it said:

> "Skont kif qalet din il-Qorti fil-kawża Cassar v. Camilleri, deċiża fis-6 ta' Gunju 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 skond 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.
>
> "Kif qalet il-Qorti tal-Kummerċ (per Imhallef M. Caruana Curran) fil-kawża fl-ismijiet Borg v. Borg deċiża fis-7 ta' Gunju, 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 Taljan, 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 jdaħlu 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 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 depożitat 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' dubbju kif kjarament jirriżulta fil-każ taħt eżami li hemm, dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkorri 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".

> Whereas this Court reiterates the above interpretation, from the aforesaid it is evident that the restrictive stance adopted by this Court in the **Gloria Pont** judgment was not something recent but has also been the stand adopted by our Courts for quite some time. This Court is of the view that, once the prospective purchaser fails to appear on the final contract of sale, the law imposes on the person who expects to retain the deposit paid as a form of penalty that he proceeds with a lawsuit within the timeframe established by law, so that his claim for damages (even if pre-liquidated by way of a penalty clause) is confirmed by means of a judgment in line with the provisions of Article 1357(2) of the Civil Code.

17. Il-Qorti ċċitat estensivament minn din id-deċiżjoni għaliex fiha tinsab rassenja ta' ġurisprudenza u rikonċiljazzjoni tal-pożizzjonijiet, xi drabi kontrastanti, li ttieħdu minn żmien għal żmien fuq dan is-suġġett. Minn din l-istess deċiżjoni, u mill-ġurisprudenza ċitata fiha, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni illi fejn il-partijiet f'konvenju ma jistipulawx li d-depożitu huwa kapparra, mhux leċitu li jiġu attribwiti lil dak id-depożitu l-effetti ġuridiċi ta' kapparra. Fil-każ eżaminat f'din id-deċiżjoni, id-depożitu tħallas akkont tal-prezz, filwaqt li ġie stipulat li dan jintilef favur il-venditur fejn ix-xerrej ma jersaqx għall-att tal-bejgħ mingħajr raġuni valida. Stipulazzjoni bħal din, tgħallimna din il-ġurisprudenza, tikkostitwixxi klawsola penali, li tvesti lill-kreditur (f'dan il-każ il-venditur) bil-jedd li jagħżel bejn id-dritt li jeżiġi t-twettiq tal-obbligazzjoni, jew inkella l-ħlas tal-penali stipulata għan-nuqqas ta' dak it-twettiq. L-istess ġurisprudenza tistabbilixxi li dawk il-penali, però, jridu jintalbu dejjem ġudizzjarjament, u li l-kawża li l-venditur irid jagħmel għall-kanonizzazzjoni ta' dawk il-penali trid issir b'rispett lejn it-termini msemmija fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

18. Però aktar riċentement, ingħatat deċiżjoni oħra mill-Qorti tal-Appell li ma ssegwiex din l-aħħar waħda ċitata. Fid-deċiżjoni ***Edgar Cachia et vs. Prestige Apartments Limited et*** (23 ta' Novembru 2020) ingħad hekk:

> 23. Il-fatt li l-konvenuti ma sejħux lill-atturi sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ permezz ta' ittra uffiċjali, ifisser li tilfu l-jedd li jżommu d-depożitu? Għal din il-Qorti t-tweġiba hi le. Il-proċedura kontemplata fl-Artikolu

> 1357(2) għandha ssir fejn il-bejjiegħ jew ix-xerrej irid jenforza l-bejgħ. Jekk il-venditur ma jsegwix il-proċedura billi l-ewwel jippreżenta ittra uffiċjali u b'hekk jestendi l-effetti tal-konvenju, il-konvenju jitlef l-effetti tiegħu u l-bejjiegħ ma jkunx jista' jenforza iktar il-bejgħ.
>
> 24. Fil-każ in eżami hu evidenti li meta l-atturi rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri sad-data li fiha kellu jsir, il-vendituri għażlu li ma jenforzawx il-bejgħ iżda jżommu l-flus li kienu irċevew. Flus li f'dak l-istadju ma baqgħux akkont tal-prezz tal-immobbli iżda l-penali miftiehma f'każ li x-xerrej ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida (ara sentenza ta' din il-Qorti, **Vella v. Abela** tal-14 ta' Jannar, 2002).
>
> 25. Fil-każ in eżami m'hemmx dubju li kienu l-atturi li ma riedux jixtru, minħabba li jsostnu li l-vendituri kienu għadhom m'onorawx kondizzjonijiet tal-konvenju. Il-konvenuti kienu lesti li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ sad-data li kien jorbot il-konvenju, u ma riedux li l-konvenju jerġa' jiġġedded għal wara l-5 ta' Novembru, 2009.
>
> 26. Ġialadarba l-ħtieġa tal-ittra uffiċjali kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili hi meħtieġa fejn parti tkun trid li l-bejgħ jew xiri jsir, ċioe` li ġġiegħel lill-parti l-oħra li tbiegħ jew tixtri skont il-każ, u f'dan il-każ il-konvenuti għażlu li minflok iżommu l-ħlas li irċevew bħala penali talli x-xerrejja irrifjutaw li jixtru sad-data miftiehma (5 ta' Novembru, 2009), il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuti ma kellhomx għalfejn jinterpellaw lill-atturi sabiex jagħmlu l-bejgħ skont l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.
>
> 27. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn il-konvenuti kellhom joqgħodu jinterpellaw lill-atturi b'ittra uffiċjali sabiex ikollhom il-jedd għad-depożitu li tħallas.

19. Din il-Qorti kif impoġġija diġà kellha l-okkażjoni li tesprimi l-fehma tagħha dwar din il-materja. Fid-deċiżjoni ***LIDL Immobiliare (Malta) Limited vs. Qamar u Xemx Limited*** (25 ta' Jannar 2024) qieset hekk:

> Hija l-fehma ta' din il-qorti li l-pożizzjoni korretta hija dik esposta fid-deċiżjoni ***Cachia et vs. Prestige Apartments Limited et*** (fuq ċitata). Il-qorti waslet għal din il-konklużjoni mhux għaliex din hija l-aħħar deċiżjoni tat-tieni istanza li jidher li trattat din il-materja, imma għaliex hi wkoll tal-fehma li n-nuqqas tal-promittent jew tal-aċċettant li jsegwu l-proċedura prevista fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili ġġib l-estinzjoni tal-wegħda tal-bejgħ, u xejn aktar minn hekk. Fil-fatt, il-kliem testwali użat fil-liġi hu li «*L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa…*» jekk il-partijiet ma jimxux kif tgħid din id-dispożizzjoni, li titkellem dejjem dwar it-twettiq tal-

> wegħda tal-bejgħ. Allura hija l-wegħda biss li tiġi estinta. Il-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-oħrajn li jirregolaw ir-relazzjonijiet tal-kontraenti, inkluż fuq ħwejjeġ li jsiru rilevanti biss mal-estinzjoni tal-wegħda, ma jiġux estinti wkoll. Jekk, per eżempju, il-wegħda ta' bejgħ tkun parti minn ftehim akbar li bih il-kumpratur ingħata l-jedd li juża l-immobbli li ntrabat li jixtri, l-estinzjoni tal-wegħda ta' bejgħ ma ġġibx ukoll l-estinzjoni ta' dak il-jedd t'użu, sakemm dan ma jkunx ġie espressament miftiehem.

20. Aktar riċentement, fid-deċiżjoni ***Raymond Mercieca noe vs. Dominique Peter Werner Rudolf Hiltbrunner*** (Appell Superjuri, 20 ta' Frar 2025), intqal hekk:

> 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 without the need of any judicial intimation or judicial procedures contemplated in terms of section 1357 of the Civil Code*".
>
> ...
>
> 14. Tassew illi, fil-każ tallum, il-konvenut ma żammx locus pœnitentiæ għax lattriċi żammet is-setgħa tagħżel titlobx li jitwettaq il-bejgħ jew iżżommx iddepożitu, 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.

21. Din il-Qorti ma ssib ebda raġuni biex tiddipartixxi minn dawn l-aħħar fehmiet, u għalhekk sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet relattivi tal-attriċi.

22. L-attriċi teċċepixxi wkoll illi hija ma kkawżatx ħsara lill-konvenuta, li b'hekk hija obbligata li tipprova t-telf li tgħid li ġarrbet, u li f'kull każ il-penali miftehma tiżboq ferm il-ħsara li setgħet ġarrbet il-konvenuta.

23. Dawn l-eċċezzjonijiet iżda huma wkoll bla fondament.

24. Huwa konsistentement miżmum fid-dottrina legali illi: «*Col suo carattere d'indennizzazione convenzionale, la clausola penale, se non libera il creditore dalla prova della colpa, lo libera per altro dalla prova del danno, e costituisce pertanto una presunzione* iuris et de iure*, che un danno ci sia, e in quella misura che è stata pattuita*»[14]. Fid-deċiżjoni ***Robert Pellicano et vs. Darren Grima et*** (Appell Superjuri, 21 ta' Novembru 2024) intqal b'mod ċar li: «*F'każijiet bħal dawn, il-kreditur tal-obbligazzjoni m'għandux il-ħtieġa li jipprova li ġarrab xi ħsara minħabba d-dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni*».

25. Il-liġi hija ċara meta tgħid, permezz tal-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili, meta l-Qorti tista' ttaffi jew tnaqqas il-penali pattwita. Iċ-ċirkostanzi previsti mil-liġi huma dejjem radikati fuq l-adempiment parzjali tal-obbligazzjoni. L-attriċi però ma għamlet ebda adempiment tal-obbligazzjoni tagħha, u għalhekk ma jissussistux ċirkostanzi li jistgħu jiġġustifikaw it-tnaqqis tal-penali miftehma (ara f'dan is-sens ***Charles Catania et vs. Thomas Abela et***, Appell Superjuri, 14 ta' Diċembru 2018).

26. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, il-Qorti jidhrilha li għandu jipprevali l-prinċipju li l-ftehim huwa liġi għall-partijiet li jagħmluh[15]. Dan partikolarment meta jirriżulta li l-konvenuta aċċettat li testendi l-konvenju unikament abbażi tal-istipulazzjoni tat-telfien tad-depożitu akkont b'titolu ta' penali. Ma jkunx ġust għalhekk li l-attriċi titħalla tieħu l-benefiċċju tal-estensjoni mogħtija (anki jekk iż-żmien konċess lilha jirriżulta li ma sewa għal xejn), u min-naħa l-oħra l-konvenuta tiġi mċaħħda mill-benefiċċju li ġie stipulat li kellha tieħu fil-każ li l-attriċi terġa tonqos li tonora d-dmir tagħha.

27. Għalhekk anki dawn l-eċċezzjonijiet tal-attriċi huma bla fondament.

28. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

---

[14] ***Giorgi***, Teoria delle Obbligazioni, Vol.IV, §453. Ara f'dan is-sens ***Mary Rose sive Mary Falzon Sant Manduca vs. Mario Grima*** (Prim'Awla, 8 ta' Marzu 2005).
[15] Artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili.

(i) tastjeni mill-ġdid milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tal-attriċi, billi dawn ġew minnha ċeduti;

(ii) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-attriċi għar-rikonvenzjoni tal-konvenuta;

(iii) tilqa' l-ewwel talba rikonvenzjonali tal-konvenuta u b'hekk tiddikjara li l-attriċi rikonvenzjonata naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti permezz ta' att ta' konvenju ffirmat bejn il-partijiet nhar it-30 ta' Awwissu 2023 li permezz tiegħu obbligat ruħha li tixtri u takkwista mingħand il-konvenuta l-fond bin-numru uffiċjali disgħa u tletin (39) gia wieħed u erbgħin (41), magħruf bl-isem "Stabat Mater" fi Triq il-Foss ossia Ditch Street, Paola versu l-prezz ta' €217,000 u soġġett għall-kondizzjonijiet indikati fl-istess konvenju u dan mingħajr ġusta kawża;

(iv) tilqa' t-tieni talba rikonvenzjonali u b'hekk tiddikjara li s-somma ta' €21,700 imħallsa lill-konvenuta mill-attriċi intilfet a favur tal-konvenuta bħala danni prelikwidati mhux sindakabbli;

(v) tilqa' t-tielet talba rikonvenzjonali u għalhekk tawtorizza lill-konvenuta żżomm l-imsemmija somma ta' €21,700 imħallsa lilha mill-attriċi rikonvenzjonata in linea ta' danni prelikwidati mhux sindakabbli;

(vi) tikkundanna lill-attriċi tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur