QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 17 ta' Ġunju 2025

Numru 18

Rikors numru 49/2018/2 MH

Penelope Laurent bħala prokuratriċi speċjali
ta' Christine Ramsay Pergola presentement assenti
minn dawn il-gżejjer b'digriet tad-9 ta' Frar 2024
l-atti ġew trasfużi f'isem Justine Pergola

v.

Victoria Lauri

Il-Qorti:

1. Din hija kawża dwar *forfeitable deposit* f'konvenju.

2. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu permezz tal-Att XXXII tas-sena

2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-Proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza.

3. B'konvenju tat-18 ta' Lulju 2017, il-konvenuta ntrabtet li tixtri appartament mingħand l-attriċi.

4. Ix-xerrejja għamlet *forfeitable deposit* ta' €22,000. Skont il-klawsola 3 tal-konvenju:

> *"3. Should the Purchaser fail to appear on the final deed of sale without a valid reason at law the said deposit shall be taken by the Vendor in full settlement of pre-liquidated damages sustainable by the vendor. Should prior to the date of contract any dispute arise between the parties relating to the release of the Deposit to either party the parties irrevocably authorize the said Notary to retain the said deposit without any interests accruing and shall release it upon final adjudication to the party in whose favour the said deposit is adjudicated."*

5. Il-konvenju ġie estiż u l-partijiet ftehmu li n-Nutar jgħaddi d-depożitu lill-attriċi.

6. B'ittra uffiċjali tat-18 ta' Diċembru 2017 l-attriċi talbitha tersaq għall-kuntratt.

7. L-attriċi fetħet din il-kawża li permezz tagħha qiegħdha titlob lill-Qorti:

> "1. Tiddikjara li l-intimata Victoria Lauri naqset li tidher fuq l-att finali kif patwit mingħajr ebda raguni valida fil-ligi;
>
> 2. Tiddikjara li s-somma ta' tnejn u għoxrin elf Ewro (€22,000) mogħtija mill-intimata lir-rikorrenti bhala forfeitable deposit intilfet irrevokabilment favur l-istess rikorrenti;
>
> 3. Tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex iżżomm l-ammont ta' €22,000 rilaxxata f'idejha a tenur ta' l-istess konvenju."

8. L-eċċezzjoni tal-konvenuta rilevanti għal dan l-appell kienet li:

> "4) … l-att finali tal-akkwist u l-bejgħ tal-fuq imsemmija propjeta' qatt ma sar, u l-fuq imsemmi konvenju skada u ma baqgħax aktar vinkolanti. Qabel din l-iskadenza tal-konvenju (u lanqas wara), l-attrici qatt ma notifikat lill-esponenti b'ittra uffiċjali sabiex l-esponenti tersaq għall-att finali biex tixtri u takkwista l-appartament fuq imsemmi. L-attrici lanqas ma għamlet talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-wegħda."

9. In vista ta' din l-eċċezzjoni, l-konvenuta għamlet kontrotalba biex titlob ir-rifużjoni tad-depożitu.

10. B'sentenza tal-4 t'Ottubru 2024 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili *inter alia* laqgħet l-eċċezzjoni fuq imsemmija li l-konvenju ma baqgħax jorbot; ċaħdet it-tieni u t-tielet talba; u laqgħet il-kontrotalba, wara li rraġunat li għalkemm l-attriċi ippreżentat l-ittra uffiċjali skont kif mitlub mill-Art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili, ma komplietx issegwi d-dettami tal-istess artiklu billi fetħet kawża għall-infurzar tal-konvenju fiż-żmien stipulat u għalhekk il-konvenju waqa'; il-partijiet irrivertew għall-istatus *quo ante* u għalhekk id-depożitu kellu jiġi rritornat. Iċċitat ġurisprudenza dwar dan il-punt.

11. L-attriċi appellat mis-sentenza.

12. **L-ewwel aggravju** huwa li d-depożitu ġie effettivament rilaxxjat bħala kunsiderazzjoni għall-estensjoni tal-konvenju. Għalhekk inbidlet in-natura tiegħu; huwa tħallas u ntilef.

13. Din il-Qorti ma taqbilx li s-somma in kwistjoni ma baqgħetx depożitu. Fl-ewwel lok, kieku tassew ma baqgħetx depożitu, u kienet ħlas biex issir l-estensjoni tal-konvenju, kienet tidħol minnufih fil-patrimonju tal-attriċi li ma kienx ikollha għalfejn tagħmel din il-kawża. Fit-tieni lok, fir-rikors ġuramentat, inkluż fit-talbiet, l-attriċi stess tikkwalifika s-somma in kwistjoni bħala "*forfeitable deposit*". Dik hija l-kawżali u ma tistax tinbidel. Fit-tielet lok, fl-iskrittura tal-estensjoni tal-konvenju m'hemm imkien miktub li s-somma kienet qiegħdha titħallas biex il-konvenju jiġi estiż. Fil-konvenju oriġinali kien hemm indikat li d-depożitu kellu jgħaddi għand il-bejjiegħ appena jsiru r-riċerki u jirriżulta li l-bejjiegħa kellha titlu sodisfaċenti u preżumibilment kienet għal din ir-raġuni li d-depożitu ġie rilaxxjat. Fir-raba' lok, fl-estensjoni jingħad ċar u tond li kienet qiegħdha ssir taħt l-istess termini u kundizzjonijiet tal-konvenju oriġinali. Dan espressament jeskludi li kien hemm xi varjazzjoni fin-natura tad-depożitu.

14. Iddur fejn iddur, l-ebda siwi ma jinstab f'dan l-aggravju li għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

15. **It-tieni aggravju** huwa li din il-kawża nfetħet b'konformità mal-Art. 1357 billi qiegħed jintalab li l-konvenju jiġi eżegwit bil-mod previst, u ċjoè li l-konvenuta jew tixtri jew titlef il-*forfeitable deposit* u minħabba n-nuqqas tagħha li tersaq għax-xiri mingħajr raġuni valida. Dan huwa espressament permess bl-Art. 1120(2). *Forfeitable deposit* għandu n-natura ta' klawsola penali li huwa mpost għad-danni batuti minħabba l-inadempjenza tal-konvenuta (Art. 1120(1)). L-Art. 1357(1) jipprevedi sewwa sew din is-sitwazzjoni.

16. Din il-Qorti b'kompożizzjoni differenti imma ppreseduta mill-istess Prim'Imħallef, fis-sentenza fl-ismijiet **Edgar Cachia v Prestige Apartments Limited** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020 iddeċidiet li mhuwiex meħtieġ li tiġi segwita l-proċedura skont l-Art. 1357 biex jintalab il-*forfeitable deposit* jekk il-kontroparti tkun qed tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt; li l-proċedura *de quo* tinħtieġ issir biss jekk il-bejjiegħ ikun irid jinforza l-bejgħ; u li fil-mument li x-xerrej jirrifjuta li jersaq għall-bejgħ, il-flus ma jibqgħux depożitu akkont tal-prezz imma jiġu kkonvertiti fil-penali miftiehma, u għalhekk il-proċedura *de quo* ssir superfluwa.

17. **F'Cachia v Prestige**, l-atturi kienu x-xerrejja li rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt għal raġuni li l-Qorti ma sabitx li kienet valida. Huma fetħu l-kawża biex jitolbu d-depożitu lura billi l-konvenju kien skada u l-konvenuti ma kinux għamlu proċeduri biex l-atturi jiġu mġiegħla jwettqu l-

wegħda li jixtru. Baqgħu passivi u lanqas ippreżentaw ittra uffiċjali, kif sar fil-każ preżenti. Fil-konvenju kien hemm espressament stipulat li d-depożitu ma kienx kapparra (l-istess bħall-konvenju fil-kawża preżenti).

> "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.**[1] 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."

18. Din il-Qorti, kif issa komposta, taqbel mar-raġunament fuq iċċitat. Dak li jispiċċa jekk ma ssirx il-proċedura appożita huwa l-effett tal-wegħda

[1] L-enfasi ġiet miżjuda minn din il-Qorti.

ta' bejgħ. Li fil-każ preżenti huwa li x-xerrejja tiġi mġiegħla tersaq għall-kuntratt definittiv. Fi kliem ieħor, tispiċċa l-obbligazzjoni prinċipali kkuntrattata fil-konvenju. Il-liġi ma tirreferix għall-konvenju kollu kemm hu imma speċifikament għall-wegħda ta' bejgħ; li mhix il-konvenju kollu, bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha tiegħu, anke jekk hija l-obbligazzjoni ewlenija ġġenerata minnu.

19. Artiklu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid li kuntratti legalment pattuwiti għandhom il-forza ta' liġi bejn il-partijiet. Il-partijiet huma ħielsa li jagħżlu termini u l-kundizzjonijiet li jirregolaw id-drittijiet u obbligazzjonijiet rispettivi tagħhom; dawn għandhom ikunu, fil-prinċipju, taħt il-kontroll assolut tagħhom; mingħajr indħil mil-leġislatur.

20. Fejn il-leġislatur jagħżel li jindaħal, l-interpretu m'għandux jaddotta tifsira wiesa tal-liġi imma għandu jiffavorixxi l-ħajja tal-kuntratt; m'għandux jeqred indiskriminatament dak li l-partijiet ikunu ftehmu dwaru; wara kollox, dak li jiftiehmu l-partijiet huwa wkoll liġi, anke jekk mhijiex ta' applikazzjoni ġenerali imma torbot biss lill-partijiet fil-ftehim ta' bejniethom. Din il-Qorti, f'sentenza li tat nofs seklu ilu, sintendi diversament komposta, ħakmet sewwa l-qalba ta' dan il-prinċipju:

> "… il-prinċipju jibqa' l-istess, ċioe` dak tal-liberta` kuntrattwali bil-korollarju tiegħu li **l-eċċezzjonijiet għal dik il-liberta` m'għandhomx jiġu estiżi lil hemm mil-limiti tal-liġi li tistabilixxi l-eċċezzjoni**[2]… l-Art. 1035 (illum l-Art. 992) tal-Kodiċi Ċivili li jagħti lill-kuntratti

[2] L-enfasi hija ta' din il-Qorti.

maghħmulin skont il-liġi is-saħħa tal-liġi stess, li hija l-aqwa liġi, ċioe` l-liġi tal-partijiet, il-mezz u l-miżura tal-indipendenza personali tagħhom fil-kamp kontrattwali, u li ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi.[3]"

21. L-Art. 1120(2) tal-Kodiċi Ċivili jagħti, bħala regola ġenerali, għażla lill-kreditur: jew jaġixxi għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali, inkella jitlob il-penali. Fil-każ speċifiku ta' wegħda ta' bejgħ, għandna nġerenza leġislattiva li ġġib magħha modifikazzjoni ta' dan ir-rapport obbligatorju. Il-leġislatur jimponi lill-bejjiegħ li jekk ma jsegwix il-proċedura skont l-Art. 1357, huwa jitlef il-jedd li jġiegħel lix-xerrej iwettaq l-obbligazzjoni prinċipali tiegħu. Dan iżda m'għandux ifisser li l-kreditur jitlef ukoll id-dritt sussidjarju tiegħu għall-ħlas tal-penali, kif miftiehma bejn il-partijiet.

22. Dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

23. **It-tielet aggravju** huwa li n-natura ta' *forfeitable deposit* tekwivali għal kapparra.

24. Permezz ta' dan l-aggravju, l-appellanti qiegħdha ssostni xi ħaġa li tmur kontra dak li hija stess stipulat ċar u tond fil-konvenju, fis-sens li d-depożitu in kwistjoni m'għandux jitqies li huwa kapparra. Għal din ir-raġuni biss, dan l-aggravju huwa insostenibbli. Għalhekk din il-Qorti mhix

[3] Av. Dr. Giuseppe Maria Camilleri v William Parkey nomine, 07.09.1973, Qorti tal-Appell

sejra toqgħod taħli ż-żmien teżamina n-natura rispettiva tal-kapparra u l-*forfeitable deposit*.

25. Dan l-aggravju huwa frivolu u qiegħed jiġi miċħud.

26. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tbiddel is-sentenza appellata billi tħassarha fejn ċaħdet it-tieni u t-tielet talba u minflok tilqa' dawn it-talbiet; tħassarha fejn laqgħet il-kontrotalba u minflok tiċħadha; u tikkonfermaha mill-bqija sakemm mhux inkompatibbli ma' din is-sentenza bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi nklużi dawk tal-kontrotalba a karigu tal-konvenuta appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
jb