MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 2127/1997/1

**Gloria Pont**

**v.**

**J.L.J. Construction Company Limited**

**Il-Qorti:**
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici li tghid hekk:
"Billi s-socjeta` konvenuta u l-attrici kienu ghamlu att ta' konvenju datat 19 ta' Settembru 1996 relattiv ghall-kompravendita` tal-maisonette bla isem u garage sottostanti "in shell form" fi Triq il-Ward, Madliena, Limiti Gharghur;

"Billi in kontemplazjoni ta’ dan in-negozju u bhala akkont tal-prezz l-istanti kienet hallset is-somma ta’ erbat elef u tliet mitt lira Maltija (Lm4,300);

"Billi l-kuntratt finali kien baqa’ ma sarx;

"Billi s-socjeta` konvenuta nonostante li giet interpellata biex tirrifondi lura l-ammont fuq imsemmi u mhallas akkont baqghet inadempjenti;

"Tghid ghalhekk l-istess socjeta` konvenuta ghaliex ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

(1) Tiddeciedi skond it-talba attrici bid-dispens tas-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 167 ***et sequitur*** tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili;

(2) Konsegwentement tikkundanna lis-socjeta` konvenuta trodd lura lill-attrici s-somma ta’ erbat elef u tliet mitt lira Maltija (Lm4,300) ammont imhallas lill-istess socejta` konvenuta bhala akkont tal-prezz akkordat fuq il-kompravendita tal-fond ***de quo***;

"Bl-interessi u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-21 ta’ Awissu 1997 kontra s-socjeta` konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni."

Rat id-digriet moghti mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Marzu 1998, li in forza tieghu s-socjeta` konvenuta giet awtorizzata tikkontesta l-kawza u nghatat 20 gurnata zmien ghal prezentata ta' l-eccezzjonijiet;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

"1. Illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt peress li l-att finali ta’ bejgh ma kienx sar mhux bi htija tas-socjeta` konvenuta imma ghax kienet l-istess attrici li naqset li tersaq ghall-kuntratt minghajr raguni valida fiz-zmien pattwit;

"2. Illi skond l-att ta' konvenju relattiv, is-somma mhallsa mill-attrici kienet kapparra li tghaddi ghand is-socjeta` konvenuta jekk kemm-il darba l-attrici tonqos li tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh;

"3. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-attrici kellha qabel xejn taghmel tajjeb ghax-xogholijiet strutturali li hija ghamlet fil-fond minghajr il-permess tas-socjeta` konvenuta u b'dannu ghall-istabilita` ta' l-istess fond u li tirrisarcixxi lis-socjeta` konvenuta l-hsara minnha kawzata;

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Mejju 2005, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi laqghet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, u b'hekk implicitament cahdet it-talbiet attrici; il-Qorti ordnat ukoll li l-ispejjez jithallsu mill-attrici.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Mill-provi prodotti jirrizulta li l-kontendenti kienu ffurmaw konvenju fid-19 ta' Settembru 1996 ghand in-Nutar Dr. Peter Fleri Soler ghall-bejgh ta' ***maisonette*** f'***shell form*** sitwata fi Triq il-Ward, Madliena, limiti tal-Gharghur mis-socjeta` konvenuta lill-attrici. Irrizulta (ara fol 38 tal-process) li l-prezz miftiehem kien ta' Lm43,000 u li kien sar depozitu ta' Lm4,300 mill-attrici, liema depozitu "shall be forfeited in favour of vendors should purchaser not appear on the final deed of sale without any reason valid at law…". Irrizulta li fis-17 ta' Dicembru 1996, u cioe` qabel ma skada l-konvenju, intbaghtet ittra ufficjali mis-socjeta` konvenuta lill-attrici biex din tersaq ghall-kuntratt ta' xiri. Il-kuntratt finali baqa' ma sarx. Il-mertu tal-kawza odjerna huwa propju t-talba ghall-Lm4,300 imhallsa mill-attrici bhala depozitu.

"L-ewwel kunsiderazzjoni li din il-Qorti ghamlet hija dik dwar KAWZA ILLECITA. Infatti mid-diversi depozizzjonijiet jidher li l-partijiet ma kienux qed jindikaw f' kull aspett il-prezz tant li hargu xi kopji ta' konvenji minghajr l-ewwel klawsola kif ukoll ohra li b' xi mod kienet

tindika l-prezz b’ ammont inferjuri u cioe` Lm20,000 (fol 5 tal-process). Din il-Qorti irriflettiet fuq il-konsegwenzi tal-kawzi **Vassallo vs Cuschieri** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-14 ta’ Novembru 1996 (LXXXII-96), u tal-kawza **Melita Insurance Brokers vs Joseph Fenech** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, Imhallef F. Depasquale fl-14 ta’ Ottubru 1997.

"F’**Vassallo vs Cuschieri** il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili li kienet iddikjarat illi konvenju bejn il-partijiet kien mhux biss ma jirrispekkjax il-volonta` u l-ftehim bejn il-kontraenti, izda kien dokument vizzjat b'illegalita` in kwantu mahsub biex jevadi l-ligijiet fiskali u jiddefrawda lill-Gvern Civili mit-taxxa dovuta tal-Boll fuq il-valur reali tal-proprjeta`. Il-konvenju necessarjament jippresupponi li l-kontraenti kienu ser jaghmlu dikjarazzjoni li l-kontraenti huma obbligati li jaghmlu fuq il-kuntratt - abbuz dan illi jwassal ghas-sanzjonijiet li tikkontempla ukoll il-ligi tal-boll fuq il-kuntratti. Il-Qorti ddikjarat illi hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula bil-kawza illecita u l-kawza hija illecita meta hija pprojbita mil-ligi jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku u l-konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku meta hija kontra l-interess generali. Gie ritenut ukoll illi l-legislazzjoni ta' natura fiskali hi minnha nnifsha ta' ordni pubbliku in kwantu hu prezunt li saret fl-interess komuni. F’**Melita Insurance Brokers vs Joseph Fenech** fuq imsemmija intqal li konvenju li, sabiex jigi evitat il-hlas tal-bolol tal-Gvern, juri prezz ta' xiri ta' propjeta` li huwa anqas minn dak reali miftiehem bejn il-partijiet, huwa konvenju illecitu billi jikkontempla sitwazzjoni li hija projbita mil-ligi u ghalhekk tali konvenju huwa bla effett.

"Jidher pero` li fil-kaz in ezami dan ma hux propju l-kaz u wiehed ma jistax jitkellem dwar konvenju li ma jirrispekkjax il-volonta` u l-ftehim bejn il-kontraenti. Il-konvenju kien hemm, inkiteb sewwa; izda ma jidhirx li l-partijiet jew xi whud minnhom riedu l-kopji johorgu kif suppost; pero` gie esebit a fol 38 l-original tal- konvenju regolari. Jista’ jkun li kien hemm intenzjonijiet ohra izda ma jidhirx li wiehed jista’ jasal ghall-konkluzjoni li l-

konvenju kien fil-fatt vizzjat b'illegalita` in kwantu mahsub biex jevadi l-ligijiet fiskali u jiddefrawda lill-Gvern Civili mit-taxxa dovuta tal-Boll fuq il-valur reali tal-proprjeta`. Ghalhekk il-Qorti tqis l-konvenju bhala wiehed validu.

"Issa l-attrici ppretendiet li tinghata lura s-somma ta' Lm4,300 li hi harget. Min-naha l-ohra, is-socjeta` konvenuta sostniet li l-attrici mhix intitolata ghar-rifuzjoni ta' tali depozitu, u dan peress li l-att finali tal-bejgh ma sarx mhux bi htija tal-konvenuti, izda ghax kienet proprju l-attrici li naqset li tersaq ghall-kuntratt minghajr raguni valida fiz-zmien pattwit. L-istess konvenuti komplew ighidu li s-somma mhallsa mill-attrici kienet KAPPARRA li ghandha tigi ritenuta mill-konvenuti f' kaz li l-attrici ma tersaqx ghall-kuntratt. Illi fl-istess konvenju hemm imnizzel li:

"“The said deposit of LM4,300 shall be forfeited in favour of vendors should purchaser not appear on the final deed of sale without any reason valid at law. (subject to clause 10 hereunder)”.

"Il-klawsola 10 fl-istess konvenju tghid hekk:

"“The purchaser shall have the option until the $24^{th}$ September 1996 to unilaterally rescind the promise of sale without forfeiting the deposit paid hereon”.

"Illi l-Artikolu 1359 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li: “Jekk b' weghda ta' bejgh tkun giet moghtija kapparra, kull wahda mill-partijiet tista' terga' lura mill-kuntratt, il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircivietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm uzu xort'ohra dwar dak il-kuntratt partikolari li ghalih tkun giet moghtija l-kapparra”.

"F'dan l-artikolu nsibu l-unika xorta ta' kapparra prevista mill-ligi taghna. (Ara **Carmelo Cassar noe vs Leo Camilleri** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fis-6 ta' Gunju 1986, u **Cecilia Galea Pace vs Thomas P. Dimech noe.**

Deciza fil-11 ta’ Ottubru 1989 u **Anthony Mamo et vs Joseph Penza et** deciza fis-17 ta’ Jannar 2001).

"Illi fil-kaz in ezami d-depozitu mhallas kien suggett li jintilef, peress li mill-ftehim in skritt jirrizulta li tali depozitu gie deskritt bhala “***forfeitable***”. U ghalhekk, dan jammonta ghal “***forfeitable deposit***”. Irrizulta li dan gie miktub fl-istess skrittura privata, tant li tali depozitu kellu jintilef jekk l-attrici ma tersaqx ghall-kuntratt finali sa l-24 ta’ Settembru 1996 u allura tali depozitu kellu jibqa’ favur il-konvenuti. Ara **Cassar vs Grech** App Civ Sup – 16 ta’ Mejju 1995 [LXXIX-II-95] u **Naz Vella vs Naz Abela** App Civ Sup 14 ta’ Jannar 2002.

"Illi l-iskrittura privata f’dan ir-rigward hija pjuttost cara. Hawnhekk japplikaw ukoll id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 1002 tal- Kap 16, fejn jinghad li: “Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis- sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car m’ hemmx lok ghal interpretazzjoni”. U dan gie ritenut ukoll fil-kawza fl-ismijiet **SN Properties Ltd vs Paul Agius** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fid- 29 ta’ Novembru 2001.

"Din il-Qorti kif presjeduta fil-kawza **Clive Simpson vs John Saliba nomine et** deciza fit-22 ta’ Gunju, 2004 qalet:

"Il-ftehim bejn iz-zewg konvenuti gie redatt f’kuntratt pubbliku li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-3 ta’ Novembru 1992. Huwa principju ta’ dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut ta’ l-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat (ara **Frendo vs Caruana**, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta’ Jannar 1999). Kwindi, fejn il-kitba hi cara, dak li kien miftiehem ghandu johrog mill-istess kitba u mhux minn dak li seta’ kellhom f’mohhom il-partijiet (ara **“Brincat vs Saliba”**, deciza mill-Onoarabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta’ Novembru 1983). Il-kunsens, veru li ghandu jkun espressjoni tal-volonta` ta’

dak li ta’ l-kunsens, pero`, meta l-kunsens jinghata forma solenni ta’ att pubbliku, hu prezunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volonta` interna tal-kuntraent. Il-prova kuntrarja, biex twaqqa’ dak li jirrizulta minn att pubbliku, trid tkun cara, inekwivoka, u konkludenti – **“Grech vs Ciantar**”, deciza mill-Onorevoli Qorti tal-Kummerc fil-21 ta’ Mejju 1979.

"F’dan il-kuntest, ta’ min isemmi x-xiehda tan-Nutar Peter Fleri Soler li qal li fid-data li tidher fi klawsola 10 tal-konvenju hu ghadda l-ammont li kien thallas bhala depozitu lill-vendituri. L-attrici fl-affidavit taghha (a fol 30-32) semmiet li hija kellha tiehu somma ta’ flus minghand id-Dhalia u fid-data tal-konvenju, kienet infurmat lill-vendituri li hi kienet qed tistenna din is-somma flus. Meta bdiet toqrob id-data tal-kuntratt u dawn il-flus kienu ghadhom ma waslux, hija marret fil-fergha tal-Mid Med Bank Sliema biex tiehu self mill-Bank. Hija sostniet li minhabba li l-kopji tal- konvenju li nghatat minghand in-Nutar ma kienux dawk originali, u l-ammont ta’ tlieta u erbghin elf lira Maltin ma kienx jidher fuqhom ( a fol 33-35) hija ma rnexxiliex tottjeni s-self. Fil-fatt, l-attrici, in konto-ezami, qalet rigwardanti l-fondi li kellha tircievi minghand id-Dhalia: “No they were not. I had not received them yet.” U ghall-mistoqsija; “And am I correct in assuming that you didn’ t appear for the contract because the funds were not in your possession?” hija wiegbet: “Yes that is correct”. (a fol 96).

"Min-naha l-ohra, fix-xiehda ta’ Raymond Briffa li kien Manager tal-fergha tal-Mid-Med Bank, Sliema, huwa ma kkonfermax dak li sostniet l-attrici fir-rigward tal-kopji tal-konvenju u s-self, anzi xehed fuq post kompletament divers, f’Qui Si Sana, li huwa l-post fejn kienet toqghod precedentement l-attrici. Illi minn din l-evidenza li nghatat jidher li l-attrici naqset li ggib provi bizzejjed biex tipprova dak allegat. U ma ngabux provi anqas ta’ raguni valida skond il-ligi ghaliex l-attrici naqset li tidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Hekk kif inghad fil-kawza **Gustav Ricci vs Harry Latzen** deciza mill- Prim Awla Qorti Civili fit-18 ta’ Frar 1965, min jallega l-fatt ghandu l-piz tal-prova fuq spallejh.

"Illi rrizulta li l-konvenuti interpellaw lill-attrici sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh permezz ta’ l-ittra [li kopja taghha tinsab a fol 81].

"Ghalhekk, fil-kaz odjern, il-Qorti trid bilfors tapplika l-principji legali ghax dak li riedu l-partijiet gie mnizzel fuq il-konvenju. U dak li sar bil-kitba huwa parti mill-ftehim ta’ bejniethom, u l-prova dokumentarja hija cara.

"L-argument ta' l-attrici li kull pagament jippresupponi obbligu u ghalhekk hemm indebitu u ghalhekk l-ammont imhallas huwa rifondibbli huwa fallaci ghax hemm specifikament imnizzel dak li ftehmu l-partijiet fil-konvenju fl-ewwel klawsola. Li wiehed jaccetta l-argument ta' l-attrici jkun iwassal kwazi ghall-obliterazzjoni ta' l-istitut tal-kapparra."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbet ir-revoka tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, u li minflok din il-Qorti tichad u tirrigetta l-eccezzjonijiet u tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta appellata thallas lill-appellanti s-somma ta' Lm4,300 reklamata bl-imghax mitluba u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata;

Rat ir-risposta tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbet ic-cahda ta' l-appell interpost u l-konferma tas-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza hija rizultat ta' konvenju li gie ffirmat bejn il-partijiet fid-19 ta' Settembru, 1996. Dan il-konvenju kellu validita` ghal 3 xhur, u fis-17 ta' Dicembru 1996, is-socjeta` konvenuta venditrici pprezentat ittra ufficjali biex tinterpella lill-attirici xerrejja taddivjeni ghall-publikazzjoni

tal-kuntratt ta' trasferiment tal-fond in kwistjoni. L-attrici ma resqitx ghall-att finali, izda s-socjeta` konvenuta ma pprocedietx b'kawza biex iggieghel lill-attrici tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali; jidher li l-proprjeta` giet sussegwentement trasferita lil terzi mis-socjeta` konvenuta.

Wara li ebda parti fuq il-konvenju ma ha passi biex jinforza l-konvenju, l-attrici talbet li tiehu lura d-depozitu ta' Lm4,300 li hallset fuq il-konvenju. Is-socjeta` konvenuta ma riditx tirrestitwixxi dan id-depozitu, ghax osservat li d-depozitu kellu natura ta' "*forfeitable deposit"*, fis-sens li l-istess "*shall be forfeited in favour of vendors should purchaser not appear on the final deed of sale without any reason valid at law*".

L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha, cahdet it-talba attrici ghar-rifuzjoni tad-depozitu, ghax qalet li hi naqset milli tressaq provi ta' raguni valida skond il-ligi ghala naqset li tidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.

L-attrici resqet dan l-appell biex issostni li, ladarba l-effetti tal-konveju thallew jiskadu, bla ebda naha ma tiehu passi biex izomm il-konvenju fis-sehh, hi ghandha dritt, f'kull kaz, li tiehu lura l-hlas li ghamlet marbut ma' l-istess konvenju.

Din il-Qorti hi inklinata li taqbel mat-tezi attrici. Biex parti fuq konvenju jzomm id-depozitu li thallas fuq l-istess konvenju, irid izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax jekk il-konvenju jiskadi, jigi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex izomm ghalih il-hlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat l-ittra ufficjali prevista fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Del Negro v. Grech**, deciza fl-10 ta' Jannar 1994,
"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca **meta jaghlaq iz-zmien miftiehem** bejn il-partijiet ghal hekk ... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju **pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien** applikabbli kif

intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigixipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien." (sottolinear ta' din il-Qorti)

Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depositu li jkun ircieva. Fil-kawza fl-ismijiet **Alexandra Jenkins v. Emanuel Bianco et**, deciza mill-Prim tal-Qorti Civili, fit-30 ta' Mejju, 2001, intqal illi:
"Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri (Appell Civili 22 ta' Frar, 1990) gie deciz illi jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li kuntratt ma jkunx jista' isir. Skond is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs. T. Spiteri (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artiklu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-*istatus quo ante*. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depositu li jkun hallas fuq il-konvenju (ara wkoll A. Ciantar vs A. Vella LXII - pt ii-pagna 828 u J. Cassar vs V. Farrugia: XXVII - pt ii-pagna 316)."

Biex dak li jkun jiehu lura jew izomm dak li hu intitolat ghalih taht il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax altrimenti, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili, kawza **Cauchi v. Vassallo**, deciza fil-11 ta' Dicembru 2003,
"Fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex

jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-*istatus quo ante*. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju."

Tant hi importanti din il-procedura, li l-htiega taghha giet rikonoxxuta anke f'kaz li d-depozitu moghti fuq il-konvenju jkollu n-natura ta' kapparra. Dan il-punt kien diskuss *funditus* minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza **Spiteri v. Xuereb**, deciza fit-23 ta' Gunju 1994, u l-Qorti kienet enfasizzat li ebda parti ma tista' tirreklama xi beneficcju taht konvenju, jekk qabel xejn ma tkunx zammet fis-sehh l-istess konvenju tramite l-procedura kontemplata fil-ligi.

Is-socjeta` konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lill-attrici, poggiet lill-istess attrici *in mora*, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni, li l-ittra ufficjali kienet titfa' l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.

Din il-Qorti tosserva, pero`, li l-effett ta' l-ittra ufficjali mhux dak ssottomess mis-socjeta` konvenuta. L-effett ta' l-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza **Bianchi v. JMA Developments Ltd**, deciza fis-26 ta' Mejju 2006, meta accettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li
"a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."

Kwindi, biex is-socjeta` konvenuta tinvoka l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-weghda, u sta ghall-parti l-

ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depozitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jakkapparra d-depozitu ghalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozitu), irid jipprocedi gudizzjarjament ghal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Brownrigg v. Camilleri** imsemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili; ahseb u ara kemm l-istess hu mehtieg qabel ma wiehed izomm ghalih taht forma ta' danni/penali d-depozitu mhallas fuq konvenju.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-attrici billi tilqa' l-istess, tirrevoka u thassar s-sentenza ta' l-ewwel Qorti, u minflok tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta trodd lura lill-attrici s-somma ta' €10,016.31 (l-ekwivalenti ta' Lm4,300 mitluba fic-citazzjoni), bl-imghax legali ta' 8% mill-21 ta' Awissu, 1997 (data ta' l-ittra ufficjali mibghuta mill-attrici lis-socjeta` konvenuta) sal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha mis-socjeta` konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------