MALTA

QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-30 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 1812/1998/1

Angelo Zahra

v.

John Parnis England, Joseph Psaila u Sun Chemicals Limited

Il-Qorti:
Preliminari:

B'ċitazzjoni ppreżentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Settembru, 1998 l-attur ippremetta illi fis-16 ta' Mejju, 1995, il-kontendenti kienu daħlu fi ftehim bejniethom għall-bejgħ tal-ishma fis-soċjeta` Plastichem

Limited, soċjeta` li hija jew kienet proprjetarja ta’ fabbrika ġewwa l-Imrieħel konċessa lill-istess soċjeta` mill-Korporazzjoni tal-Iżvilupp ta’ Malta (MDC), u illi fuq dan il-ftehim (esebit maċ-ċitazzjoni u markat bħala Dok A), l-attur kien iddeposita s-somma ta’ Lm10,000 (għaxart elef Lira) akkont tal-prezz globali miftiehem ta’ Lm95,000 (ħamsa u disgħin elf Lira), u illi dan il-ftehim ġie ripetutament imġedded mill-kontendenti; illi permezz ta’ skrittura ta’ estensjoni li ġiet iffirmata fis-7 ta’ Novembru, 1995 (Dok. A1), l-attur ħallas is-somma ta’ Lm30,000 (tletin elf Lira) bil-patt li jekk il-ftehim ma jiġix konkluż sal-1 ta’ Diċembru, 1995 minħabba l-ħtija tal-akkwirent, din is-somma ma tkunx rifondibbli; illi qabel l-iskadenza tad-data tal-1 ta’ Diċembru, 1995, u cioe` fit-30 ta’ Novembru, 1995 (Dok B anness) gie miftihem li l-weghda ta’ bejgh terga’ tigi estiza sad-19 ta’ Dicembru 1995; illi sussegwentement fit-18 ta’ Diċembru, 1995, fil-15 ta’ Jannar, 1996 u fid-29 ta’ Marzu, 1996, il-ftehim reġa’ ġie estiż regolarment sat-30 ta’ April, 1996 (Dok C u D annessi); illi wara l-iskadenza ta’ din id-data, il-ftehim ma reġax ġie estiż aktar; illi l-attur talab lill-konvenuti jirrifondu s-somma minnu mħallsa akkont tal-prezz tal-bejgħ tal-ishma, pero` dawn baqgħu inadempjenti u sostnew li l-istess somma kienet ġiet mitlufa favur tagħhom (Dok E u F); illi huwa mifhum li sussegwentement il-konvenuti nnegozjaw il-fabbrika tal-Plastichem Limited u ttrasferewha lil terzi;

Dan premess l-attur talab li dik il-Qorti, prevja jekk hemm bżonn dikjarazzjoni li l-konvenuti huma obbligati jirrifondu lill-attur id-depositi kollha effettwati u mħallsa minnu bħala depositi fuq l-iskritturi għall-bejgħ tal-ishma tas-soċjeta` Plastichem Limited, liema bejgħ qatt ma ġie konkluż, tikkundannhom iħallsu lill-attur dik is-somma li tiġi likwidata minnha, okkorrendo bl-opra ta’ periti nominandi, dovuta bħala rifużjoni tad-depositi kollha effettwati u mħallsa mill-attur lill-konvenuti fuq u sussegwenti għall-ftehim tas-16 ta’ Mejju, 1995 għall-bejgħ tal-ishma tal-konvenuti fis-soċjeta` Plastichem Limited, inklużi l-imgħaxijiet kummerċjali fuq l-istess mid-data ta’ kull depositu effettwat u mħallsa sad-data tas-sentenza ta’ din il-Qorti.

B’nota (telegrafika ghall-ahhar) preżentata fis-7 ta’ April, 2000 (fol. 23 tal-process) il-konvenuti eċċepew:

“Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li d-depositi mħallsa mill-attur ma kienux rifondibbli kif jirriżulta mill-istess skritturi esebiti mill-attur u kif se jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża.

“Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Is-sentenza appellata:

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fil-11 ta’ Dicembru, 2006 bil-mod segwenti:

"*Għal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa’ l-eċċezzjoni tal-konvenuti fir-rigward ta’ l-ammont imsemmi fit-tieni skrittura (Dok. A1) iżda tiċħadha fir-rigward ta’ l-ewwel skrittura (Dok. A) u għalhekk tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur is-somma ta’ għaxart elef Lira Maltin (Lm10,000) bl-imgħaxjiet kummerċjali li jiddekorru mil-4 ta’ April, 2000. L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti.*"
U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-partijiet jaqblu dwar is-sustanza ta’ kif ġraw il-fatti; sar ftehim bejn l-attur u l-konvenuti u s-soċjeta` konvenuta li permezz tiegħu huwa obbliga ruħu li jixtri numru ta’ ishma tas-soċjeta` nnifisha u eventwlament ġie estiż (fol. 8) fis-7 ta’ Novembru, 1995.

“Fl-ewwel ftehim l-attur deher personalment u ħallas għaxart elef Lira Maltin (Lm10,000) akkont; fit-tieni ftehim deher għas-soċjeta` Greendale Company Limited li ħallset tletin elf Lira Maltin (Lm30,000) akkont. Il-ftehim finali ma sar qatt u l-attur qed jitlob ir-rifużjoni tal-flus li ħallas. Il-konvenuti qed isostnu illi billi l-ftehim isemmi *non-refundable deposit*, u l-ftehim ma seħħx bi ħtija ta’ l-attur, dan ma għandu ebda dritt li jitlob flusu lura. Il-konvenuti qed jgħidu wkoll illi billi l-ftehim sar mis-soċjeta` li tagħha l-attur hu direttur, l-istess attur ma għandux *locus standi*;

għalkemm irid jingħad li ma ġiet intavolata ebda eċċezzjoni f'dan is-sens u huma għamlu riferenza għal dan biss fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

"Mill-kumpless tal-provi l-Qorti tara li huwa iktar probabbli li l-ftehim ma seħħx minħabba l-atteġjament ta' l-attur li ma wasal qatt biex jersaq għall-kuntratt finali; dan jidher l-iktar mid-dokumenti illi ġew esebiti. L-attur ma rnexilux jipprova illi l-konvenuti nomine kellhom xi problema mal-bank jew mal-Korporazzjoni ta' l-Iżvilupp kif allega hu. Anzi meta ġew prodotti uffiċjali ta' dawn l-entitajiet, xehdu li mill-*punto di vista* tagħhom problemi ma kienx hemm. Jidher li l-attur sab xi diffikulatjiet biex ikompli jsib il-flus u waqaf hemm. Jidher ukoll li l-konvenuti ppruvaw jakkomodawh kemm setgħu iżda fl-aħħar iddeċidew li kif ngħidu bil-Malti, 'jqattgħu il-karti'.

"Il-Qorti ma tħossx li l-fatt li s-soċjeta` Greendale ħallset it-tieni depositu għandu jkun ta' xkiel għall-attur biex jistitwixxi din il-kawża għaliex huwa prinċipju ċar tal-Kodiċi Ċivili tagħna illi kull persuna tista' tħallas id-dejn ta' ħaddieħor. Fil-ftehim inizjali u prinċipali l-attur deher f'ismu personalment u għalhekk għandu ċertament *locus standi* fil-vertenza.

"Il-kwistjoni li trid tiddeċiedi l-Qorti hija hekk il-fatt li l-attur ma resaqx għall-kuntratt għar-raġunijiet imsemmija għandux ittelfu d-dritt li jitlob flusu lura. Fis-sentenza **Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivli fit-30 ta' Mejju, 2001 intqal illi;

"Fis-sentenza ***Brownrigg vs Camilleri*** *(Appell Ċivili – 22 ta' Frar, 1990) ġie deċiż li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri ndikati fl-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 il-konvenju jispiċċa u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għal konsegwenzjali danni f'każ li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir.*

"Illi skond is-sentenza ***L Abela vs T Spiteri*** *- 30 ta' Ottubru, 1989, Vol LXXIII parti 2, paġna 403, jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati l-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-*

partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validi li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittjiet u obbligi reċiproċi stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante. Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depositu li jkun ħallas fuq il-konvenju (ara wkoll sentenzi ***A Ciantar vs A Vella*** *LXII pt II, paġna 828;* ***J Cassar vs V Farrugia*** *LXXVII-II-316)*

"Independentement mill-ħtija ta' l-attriċi, jekk il-konvenuti vendituri riedu li l-kuntratt isir, jew li l-kompratriċi issofri l-konsegwenzi (i.e danni li l-konventi allegatament sofrew) huma kellhom a tenur ta' l-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 jinterpellaw uffiċjalment lill-attriċi biex tersaq għall-kuntratt bil-konsegwenza illi jekk allura tibqa' inadempjenti. Skond dan l-artikolu l-konvenuti kellhom jippreżentaw ittra uffiċjali qabel jiskadi t-terminu tal-konvenju illi biha jsejjħu l-parti l-oħra biex tersaq għall-bejgħ in kwistjoni u fin-nuqqas li l-parti l-oħra tersaq, jippreżentaw ċitazzjoni fi żmien tletin ġurnata minn dakinhar li jkun skada l-konvenju."

"Dan kollu japplika pero` meta l-ftehim jinkludi <u>depositu</u> (akkont tal-prezz) mingħajr iktar kwalifiki u fil-każ in eżami l-partijiet ma użawx l-istess frażi fiż-żewġ skritturi msemmija.

"Fl-ewwel skrittura infatti il-kliem preċiż kien;

"For the agreed sum of ninety five thousand Maltese Liri (Lm95,000) payable as follows;

"i. the sum of ten thousand Maltese Liri (Lm10,000) on the signing of this deed as a non-refundable deposit."

"Fit-tieni waħda mbagħad il-kliem kien;

"The deposit on account of thirty thousand Maltese Liri (Lm30,000) shall be considered non-refundable if the transfer is not concluded by the 1st December, 1995 due to purchaser's fault."

'Il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Natalina Mifsud vs John Mifsud** deċiża fis-26 ta' Ġunju, 1991 qalet hekk;

"Għalkemm f'konvenju jiġu użati kliem 'akkont tal-prezz' u 'deposit' meta saret riferenza għas-somma li għaddiet minn id il-kompratur prospettiv għall-id il-venditur prospettiv fuq l-istess konvenju, peress li dina s-somma kellha 'tintilef' favur il-venditur f'każ li l-kompratriċi terġa' lura minn dana l-ftehim mingħajr raġuni valida, dana jfisser li din is-somma tqegħdet f'idejn il-venditur bħala 'kapparra'."

"Għalhekk ma hemmx kwistjoni li fit-tieni skrittura l-intendiment ċar u rifless fiha kien li jekk il-kompratur (attur) ma jersaqx għall-kuntratt mingħajr raġuni valida, kellu jitlef id-depositu in kwistjoni. Dwar dan il-Qorti ma tistax ħlief tagħti esekuzzjoni għal dak li riedu manifestament il-partijiet – *pacta sunt servanda*.

"Fir-rigward ta' l-ewwel skrittura pero` għalkemm id-depositu huwa deskritt bħala *non-refundable* ma hemmx spjegazzjoni ċara bħal ma hemm fit-tieni skrittura taħt liema kundizzjoni dan isir non-ripagabbli. Huwa veru li x'aktarx l-intendiment kien l-istess iżda l-Qorti ma tistax toqgħod tipottizza x'kien l-intendiment jekk dan ma joħroġx ċar mill-ftehim jew għallinqas mill-provi. Anzi l-fatt li tniżżel ċar x'kellu jiġri f'każ ta' non adempjenza ta' l-attur fit-tieni skrittura iżda mhux fl-ewwel waħda, aktar jindika li l-konvenuti ma għandhomx dritt iżommu dawk il-flus. Għalhekk il-Qorti tħoss, a bażi tal-prinċipji msemmija fil-kawża **Jenkins vs Bianco** fuq imsemmija u li jirriflettu dak li jgħid il-Kodiċi Ċivili fl-artikolu msemmi, li l-attur għandu jiġi rifuż l-ammont li ta' dakinhar lis-soċjeta` konvenuta u cioe` għaxart elef Lira Maltin (Lm10,000) iżda mhux l-ammont konsenjat fit-tieni skrittura minħabba dak li ingħad iktar qabel. Billi l-Qorti ma tistax tistabilixxi data preċiża meta l-konvenji skadew irrimedjabilment, se takkorda imgħaxijiet mid-data tan-notifika taċ-ċitazzjoni."

L-appelli interposti.

Kemm l-attur kif ukoll il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata. L-attur interpona appell principali, indata 27 ta' Dicembru 2006, fejn talab li din il-Qorti joghgobha temenda s-sentenza ta' l-ewwel Qorti billi (a) tikkonfermaha in kwantu kkundannat lill-appellati jhallsu lill-appellant is-somma ta' ghaxart elef Lira u (b) tirrevokaha in kwantu laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuti fir-rigward ta' l-ammont imsemmi fl-ewwel skrittura, (c) tiddikjara illi l-konvenju skada irrimedjabilment u tilef kwalunkwe effett fit-30 ta' April 1996 u (d) tordna lill-appellati jirrifondu lill-appellant is-somma ta' tletin elf Lira (Lm30,000) bl-imghaxijiet fuq is-somma totali ta' erbghin elf Lira (Lm40,000) mid-data tal-iskadenza tal-konvenju u cioe` mit-30 ta' April 1996 bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellati.

Fl-1 ta' Frar 2007 il-konvenuti intavolaw risposta ghall-appell tal-attur fejn, ghar-ragunijiet hemm moghtija, talbu li l-appell tieghu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellant. Mal-istess risposta l-istess konvenuti pprezentaw appell incidentali fejn talbu riforma tas-sentenza appellata billi filwaqt li din il-Qorti ghandha tikkonferma dik is-sentenza fejn laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuti fir-rigward ta' l-ammont imsemmi fit-tieni skrittura (A1), tibdilha fejn cahdet l-eccezzjoni fir-rigward ta' l-ewwel skrittura (A) u ikkundannat lill-konvenuti appellanti jhallsu lill-attur is-somma ta' ghaxart elef Lira Maltija (Lm10,000), billi tilqa' l-eccezzjoni taghhom anke fir-rigward ta' l-ewwel skrittura u tichad it-talbiet ta' l-attur Zahra bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

L-aggravji mressqa fl-appell principali ntavolat mill-attur jikkoncernaw bazikament:-

1) Konkluzzjoni zbaljata dwar in-natura tal-hlasijiet illi saru mill-appellant fuq il-konvenju;

2) Applikazzjoni zbaljata tal-ligi in kwantu l-ewwel Qorti rrieniet il-validita` ta' l-obbligi naxxenti minn konvenju illi skada rrimedjabbilment stante l-inosservanza tar-rekwiziti ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-aggravji mressqa mill-konvenuti fl-appell incidentali taghhom jikkoncernaw:

1) In-nuqqas ta’ htiega ta’ interpretazzjoni ta’ kuntratt meta dan huwa car.

2) Il-fatt li l-ewwel Qorti kienet waslet biex taccetta li l-intendiment kien li d-depozitu ma jkunx rifondibbli u ghalhekk dik il-Qorti kienet prekluza milli taghti kull interpretazzjoni.

3) It-tielet aggravju, jikkoncerna l-kap ta’ l-ispejjes billi qed jigi sottomess li, anke f’kaz li s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti tigi kkonfermata, il-konvenuti ghandhom jbatu biss kwart mill-ispejjez gudizzjarji.

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni li tinsab quddiem din il-Qorti tikkoncerna talba tal-attur ghar-rifuzjoni ta’ depoziti maghmula minnu fl-okkazzjoni ta’ ftehim li huwa kien dahal mal-konvenuti fis-16 ta’ Mejju, 1995 ghall-akkwist tal-ishma fis-socjeta` Plastichem Limited minghand l-istess konvenuti u dan versu l-prezz globali ta’ hamsa u disghin elf Lira Maltin (Lm95,000). Jirrizulta li mal-iffirmar ta’ dan il-ftehim l-attur kien hallas is-somma ta’ Lm10,000 akkont tal-prezz u sussegwentement, f’okkazzjoni meta l-istess ftehim gie mgedded, rega’ hallas is-somma ta’ Lm30,000. Effettivament il-kuntratt finali ghat-trasferiment tal-imsemmija ishma qatt ma gie pubblikat u l-konvenuti bieghu l-istess socjeta` lill-terzi. L-attur ghalhekk qed jitlob li jigi restitwit l-ammonti mhallsa minnu kif inghad hawn fuq. Il-konvenuti qed jilqghu ghal din it-talba billi jsostnu li, kif jirrizulta mill-istess skritturi esebiti mill-attur innifsu, d-depositi mhallsa ma kienux rifondibbli.

L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzzjoni li l-att finali ta’ bejgh ma kienx gie konkluz bi htija tal-istess attur u wara li ddistingwit bejn iz-zewg depositi hekk maghmula u abbraccjat it-taghlim li johrog mis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Alexandra Jenkins vs Emanuel**

Bianco (30 ta’ Mejju, 2001) dwar il-konsegwenzi ghall-partijiet naxxenti min-nuqqas taghhom li joqghodu fuq dak li jippovdi l-Artikolu 1357 tal-Kap 16, ghaddiet biex akkordat it-talba attrici fir-rigward ta’ l-ewwel depositu ta’ Lm10,000 mentri cahdet l-istess talba fir-rigward tat-tieni depositu ta’ Lm30,000.

Minn din is-sentenza, kif gja` rajna aktar ‘l fuq, appellaw kemm l-attur kif ukoll il-konvenuti. Ta’ l-ewwel billi jikkontendi li stante li z-zewg depositi saru ‘akkont tal-prezz’ la darba l-konvenju skada, il-partijiet kellhom jitqieghdu ‘*in status quo ante*’ u li ghalhekk it-talba tieghu fir-rigward ta’ Lm30,000 kellha tintlaqa’ ukoll. Il-kontro-parti ssostni li, filwaqt li s-sentenza ghandha tigi kkonfermata fir-rigward tac-cahda tat-talba attrici dwar ir-restituzzjoni tat-Lm30,000, is-sentenza appellata ghandha tigi riformata billi tigi michuda wkoll it-talba attrici fil-konfront ta’ l-Lm10,000 imhallsa mal-iffirmar tal-ftehim originali billi kien l-attur li naqas li jersaq ghall-att finali u billi l-iskritturi jiddefinixxu dawn id-depositi bhala *non-refundable.*

Ikkunsidrat:

Fl-iskrittura tas-16 ta’ Mejju, 1995 wara li l-partijiet indikaw il-prezz tal-bejgh jinghad li dan huwa pagabbli bil-mod segwenti:-

"1. the sum of ten thousand Maltese Liri (Lm10,000) on the signing of this deed as a non-refundable deposit."

Filwaqt li l-bilanc jithallas mal-iffirmar tat-trasferiment tax-*shares.*

Fis-7 ta’ Novembru, 1995 il-partijiet, ossia f’din l-okkazzjoni deher l-attur Angelo Zahra ghall-Greendale Co. Ltd li giet indikata bhala *transferee*, iltaqghu u qablu li jestendu l-effetti tal-ftehim originali sal-1 ta’ Dicembru, 1995 b’dana li l-akkwirent kellu jhallas *on account of the agreed purchase price* is-somma ta’ Lm30,000. Inoltre dwar dan il-pagament jinghad hekk:

2. The deposit on account of Lm30,000 shall be considered non-refundable if the transfer is not concluded by the 1st December 1995 due to the purchaser's fault."

Ma hemmx kontestazzjoni li z-zewg depositi kienu deskritti bhala *non-refundable*. Lanqas ma jidher li qed jigi kontestat mill-attur appellant li t-trasferiment tax-*shares* ma sehhx tort tieghu. Ghalhekk il-kwezit li kellha quddiemha l-ewwel Qorti kien dwar x'kellu jigri minn dawn id-depositi gialadarba l-konvenju thalla jiskadi u l-ebda wahda mill-partijiet ma istitwit proceduri a termini ta' l-Artikolu 1357 tal-Kap 16.

Fl-ewwel aggravju tieghu l-attur appellant jikkontendi li d-depoziti gew imhallsa *akkont tal-prezz* u li fl-ebda okkazzjoni ma jintuza t-terminu *earnest* jew *kapparra*. L-attur ikompli jghid li '*huwa car illi s-somma hekk depozitata kellha tintilef biss f'kaz illi l-kuntratt ma jsirx minhabba ragunijiet attribwibbli lill-istess akkwirent u mhux lill-venditur.*' Dana dejjem b'referenza ghat-tieni depozitu ta' Lm30,000. Konsegwentement, skond l-appellant, il-kuncett ta' *kapparra* mhux applikabbli billi din, skond l-Artikolu 1349 tal-Kap 16 hija *arra poenitentialis* applikabbli ghaz-zewg kontraenti, li ma kienx il-kaz.

B'risposta ghal dan il-kontro-parti ddikjarat li l-osservazzjoni ta' l-appellant Zahra hija essenzjalment korretta, '*pero` dan ma jwassalx ghall-konkluzzjoni illi d-depoziti huma rifondibbli lil Zahra.*' Il-konvenuti sostnew illi din l-osservazzjoni tkompli tikkonferma li d-depositi ma ghandhomx jithallsu lura lil Zahra stante li kien minhabba fl-istess Zahra li l-kuntratt ta' bejgh ta' ishma bejn il-partijiet qatt ma gie iffirmat.

Fil-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti fir-rigward qalet hekk:

"Mill-kumpless tal-provi l-Qorti tara li huwa iktar probabbli li l-ftehim ma seħħx minħabba l-atteġjament ta' l-attur li ma wasal qatt biex jersaq għall-kuntratt finali; dan jidher l-iktar mid-dokumenti illi ġew esebiti. L-attur ma rnexxilux jipprova illi l-konvenuti nomine kellhom xi problema mal-

bank jew mal-Korporazzjoni ta’ l-Iżvilupp kif allega hu. Anzi meta ġew prodotti uffiċjali ta’ dawn l-entitajiet, xehdu li mill-*punto di vista* tagħhom problemi ma kienx hemm. Jidher li l-attur sab xi diffikulatjiet biex ikompli jsib il-flus u waqaf hemm. Jidher ukoll li l-konvenuti ppruvaw jakkomodawh kemm setgħu iżda fl-aħħar iddeċidew li kif ngħidu bil-Malti, ‘jqattgħu il-karti’.”

Fic-cirkostanzi din il-Qorti ma tara ebda gustifikazzjoni f’dan l-aggravju senjatament billi l-kostatazzjonijiet ta’ l-ewwel Qorti dwar min kellu tort l-ghala ma giex pubblikat il-kuntratt huma korretti u bl-ebda mod dawn ma gew ikkontestati.

Fit-tieni aggravju tieghu l-attur appellant jikkontendi li gialadarba l-partijiet hallew il-konvenju jiskadi u ebda parti ma ottemperat ruhha ma dak li jipprovdi l-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 u cioe` ma gie prezentat ebda att gudizzjarju fejn l-accettant sejjah lil dak li wieghed sabiex jaghmel il-bejgh u anqas u anqas ma giet ipprezentata citazzjoni skond l-istess artikolu, allura l-konvenju tilef l-effikacja tieghu u l-partijiet irritornaw ghall-*istatus quo ante*. Bhala konsegwenza ta’ dan l-attur ghandu jerga jitqieghed fil-posizzjoni li kien fiha qabel ma sar il-konvenju billi jigu ritornati lilu d-depositi. In sostenn ta’ dan l-argument l-attur jaghmel referenza ghall-gurisprudenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fejn gie ritenut li l-proceduri a tenur ta’ l-artkolu citat huma *sine qua non* biex l-obbligat jitlef d-depositi li jkun ghamel.

Din il-Qorti tara li l-attur appellant ghandu ragun f’din is-sottomissjoni. Gia` din il-Qorti fil-kawza **Jilt Ltd. v Tigne` Estates Ltd.**, deciza fit-28 ta’ Novembru 2008, ghamlet dawn l-osservazzjonijiet dwar il-htiega li konvenju jinzamm fis-sehh, almenu billi issir sejha b’att gudizzjarju:

“Is-socjeta` konvenuta li qed tippretendi li zzomm id-depozitu skond klawsola 31 tal-konvenju, fl-ebda hin ma sejhet lis-socjeta` attrici biex tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv. Skond din il-klawsola, biex is-socjeta` zzomm id-depozitu, is-socjeta` attrci “should fail to appear for the publication of the final deed of sale and transfer

without a valid reason at law", u biex jista' jinghad li dan sehh, ix-xerrej irid, tal-anqas, jigi msejjah jersaq ghall-kuntratt fit-terminu tal-ligi. Kif qalet b'mod car u konciz il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-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, jfisser 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.*"

(ara wkoll is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawza "Brownrigg v. Camilleri", deciza fit-22 ta' Frar, 1990 u "Pont v. JLJ Consruction Co. Ltd", deciza fl-1 ta' Frar, 2008).

"La darba din is-sejha ma saritx, u l-istess socjeta` konvenuta ma haditx passi skond il-ligi biex tenforza d-drittijiet li tippretendi li ghandha, id-depozitu mhallas fuq il-konvenju jrid jigi ritornat lis-socjeta` attrici."

(ara wkoll **Cassar Torreggiani v. Gauci Maistre noe**, deciza wkoll wkoll minn din il-Qorti fil-5 ta' Mejju 2007)

F'diversi sentenzai li nghataw din is-sena stess minn Qrati ohra, l-istess principju gie ribadit. Hekk, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, fil-kawza **Zammit v. Formosa**, deciza fl-20 ta' Jannar, 2009, wara li rriferiet ghal dak li jipprovdi l-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, osservat:

"Ghalhekk hu evidenti li sabiex konvenju jibqa' jkollu effett wara li jkun ghalaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet, iridu jsiru zewg proceduri. Fl-eventwalita` li l-formalitajiet mehtiega minn dan il-provvediment ma jigux osservati, tispicca l-effett tal-weghda u f'dak l-istadju l-partijiet jitqieghdu fil-posizzjoni li kienu qabel iffirmaw il-ftehim. Mill-provi rrizulta li l-attur ma pprezenta l-ebda ittra ufficjali kontra l-konvenuti sabiex isejhilhom jaghmlu l-bejgh. Kienu biss il-konvenuti (vendituri) li fil-31 ta' Mejju 2007

ipprezentaw ittra ufficjali kontra l-attur (xerrej) u sejhulu sabiex jaghmel ix-xiri. Fil-fatt hu evidenti li l-attur qieghed jipprova jinqeda b’din l-ittra ufficjali ghal finijiet ta’ din il-kawza. Pero` dan m’huwiex possibbli, in kwantu l-ligi hi cara fis-sens li hu l-accettant (fil-kaz taghna l-attur) li jrid isejjah lil dak li wieghed (il-konvenuti) b’att gudizzjarju sabiex jaghmel il-bejgh. Wiehed ma jridx jinsa li l-iskop ta’ ittra ufficjali jew protest hi proprju dak li jqieghed lil haddiehor f’mala fede jew **biex izomm shah il-jeddijiet tieghu nnfisu**.”

Fil-kawza **Cardona v. Debono** deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fit-13 ta’ Frar 2009, intqal hekk:

“Dan qed jigi rilevat ghaliex jekk wiehed joqghod ghat-termini ta’ l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili z-zmien tal-validita` ta’ konvenju hu fattur ta’ importanza fundamentali u min allura, bhall-konvenuti, jippretendi li hu jista’ jzomm bi dritt is-somma depozitata ghandu fuq il-konvenju ried jiddemostra illi attiva ruhu bil-prezentata ta’ att gudizzjarju konsistenti f’sejha lill-promittenti l-iehor biex jersaq fuq il-kuntratt. Jekk hu ma jaghmelx dan u l-konvenju jiskadi, il-qaghda tirritorna ghall-istat *quo ante* u l-venditur ma jistax jippretendi li jzomm l-ammont li jkun irceva fuq il-konvenju.”
Aktar ’il quddiem f’din l-istess sentenza, u fil-kuntest ta’ depozitu forma ta’ kapparra, intqal hekk:

“Anke jekk wiehed jassumi ghall-grazzja ta’ l-argument illi dak ritenut mill-appellanti hu korrett u d-depozitu hekk maghmul mill-atturi appellati fuq il-konvenju ghandu minn natura ta’ kapparra, xorta wahda l-pretensjoni taghhom li jirrifjutaw li jghaddu lura dik il-kappara ma hijiex guridikament tenibbli;

“Fuq l-insenjament tal-Baudry-Lacantinerie (“Della Vendita e della Permuta” (pp. 60 *et sequitur*) jinghad mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-5 ta’ Ottubru, 1992 fl-ismijiet “Josephine Hutchinson -vs- Philip Cortis”, ben familjari ghall-Imhallef sedenti li f’dik il-kawza kien jippatrocina lill-attrici, illi l-ghoti ta’ kapparra “necessarjament jimplika li l-parti li qed tesigi t-telfien

taghha trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw it-telfien tal-kapparra, u cjoe l-inadempjenza tal-parti l-ohra. Tali inadempjenza qabel xejn tippresupponi d-disponibilita` tal-parti li qed tirrivendika l-kappara li tersaq ghall-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-ohra li taghmel dan. Dan ir-rifjut jista' jigi biss pruvat definittivament bin-nuqqas taghha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skond il-kaz, biex taghmel dan. Dan hu l-uniku mod kif l-attrici setghet titqieghed *in mora* u hekk il-venditur seta' jiggustifika l-allegazzjoni tieghu li hi naqset milli tersaq ghall-kuntratt."

Fil-kawza **Vella v. Chrismarmig Co. Ltd**, deciza mil-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Marzu, 2009, intqal hekk dwar il-htiega tal-interpellazzjoni b'att gudizzjarju:

"Illi f'dan il-kaz jirrizulta li l-atturi ma' prezentaw l-ebda ittra ufficjali qabel ma' skada l-istess konvenju u ghalhekk l-effetti tal-istess konvenju skadew u ghalhekk il-konvenju tilef l-effikacja tieghu (**"William Gatt et vs Realco Developments Limited"** – P.A. (RCP) – 21 ta' Ottubru 2001) u b'hekk l-partijiet jirrivertu ghall-posizzjoni li kienu qabel ma' sar l-istess konvenju **("Jason Formosa et vs Carmelo Sammut et"** – P.A. (PS) – 28 ta' April 2003; **"Edward Portelli et vs Hector Cassola"** (P.A. (GV) – 30 ta' April 2004) b'dan li kollox jerga' jmur ghall-*istatus ante quo.*

"Illi ghall dak li jirrigwarda t-talbiet attrici l-ohra jinghad li la darba l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-istess konvenju thallew jiskadu mela allura ma hemmx lok ghall-azzjoni ta' danni – u dan ghaliex l-istess atturi ma' hadux hsieb li jipproteggu l-interessi taghhom skont id-disposizzjoni tal-istess artikolu, bl-ispedizzjoni ta' ittra ufficjali skont is-sentenzi fuq indikati u dik fl-ismijiet **"Aldo Ciantar vs Alfred Vella"** – P.A. (GMB) – 18 ta' Novembru 1998 – Vol. VLXII.ii. 828). Dan huwa bizzejjed sabiex jinghad li l-azzjoni attrici in kwantu jirrigwardaw it-talbiet attrici ghad-danni fil-konfront tas-socjeta' konvenuta ma' jistghux jigu milqugha;"

Il-principju huwa car: debitur ta’ obbligazzjoni ma jistax jitqies inadempjenti jekk l-obbligazzjoni tkun estinta bl-operazzjoni tal-ligi.

Kwindi, l-aggravju tal-attur appellant ghandu jigi milqugh ghax anke hawn ma gietipprezentata ebda ittra ufficjali biex il-konvenju jinzamm fis-sehh; u la darba l-obbligazzjoni giet estinta, id-debitur ta’ dik l-obbligazzjoni m’ghadux aktar marbut bit-termini tal-istess.

Ghal din l-istess raguni, l-appell incidentali tal-konvenuti ma jistax jigi milqugh. La darba l-obbligazzjoni li tohrog mill-konvenju ma baqghetx fis-sehh, u dana ghax ma gewx segwiti r-regoli imposti bil-ligi, dak li rcevew bhala depozitu bhala garanzija ghat-twettiq tal-istess obbligazzjoni, irid jigi ritornat biex il-partijiet jirrivertu ghall-*istatus quo ante*.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell principali tal-attur billi tilqa’ l-istess u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonfermaha in kwantu kkundannat lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta’ Lm10,000 (€23,293.73), tirrevokaha in kwantu cahdet it-talba tal-attur ghar-refuzjoni tas-somma ta’ Lm30,000 (€69,881.20) u tghaddi biex tilqa’ t-talba attrici ghar-rifuzjoni ukoll ta’ din l-ahhar somma, u b’hekk tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma komplessiva ta’ €93,174.93 (Lm40,000), bl-imghax legali mill-4 ta’ April, 2000, sal-pagament effettiv; tichad l-appell incidentali tal-konvenuti.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim istanza, jithallsu mill-konvenuti appellati/appellanti incidentalment *in solidum*.

< Sentenza Finali >

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