MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 219/2005

Carmel sive Charles (ID 110160M) u Carmen konugi Mangion

-vs-

Albert Bezzina (ID 406131M) u permezz ta’ nota f’dawn l-atti Alexander Bezzina u Marie Therese Briffa assumew l-atti minflok missierhom Albert Bezzina li miet fis-17 ta’ Awissu 2005

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni presentata mill-atturi fit-13 ta’ Marzu 2005 li tghid hekk –

“ Peress illi l-atturi dahlu f’konvenju mal-konvenut fis-26 ta’ Awissu 2000 ghal komprovendita ta’ porzjoni diviza ta’

art fil-limiti tal-Mosta u Naxxar tal-kejl ta' cirka 4,915 metri kwadri nkluz go fiha l-perti ntiza ghat-toroq, libera u franka taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kif rizultanti mill-istess konvenju hawn esebit u mmarkat Dok A ;

Peress illi skont l-istess konvenju l-atturi kellhom ihallsu kull sitt xhur lill-konvenut is-somma ta' Lm1,625 u dan mis-26 ta' Awissu 2000 ;

Peress illi huma effettivament hallsu lill-konvenut is-somma ta' tlettax-il elf lira (Lm13,000) komplessivament fis-26 ta' Awissu 2000, 26 ta' Frar 2001, 26 ta' Awissu 2001, 26 ta' Frar 2002, 26 ta' Awissu 2002, 26 ta' Frar 2003, 26 ta' Awissu 2003 u 26 ta' Frar 2004 ;

Peress illi skont l-istess konvenju gie pattwit illi kemm-il darba l-kuntratt finali ma jkunx jista' jsir minhabba difett fit-titlu jew ghal kull raguni ohra valida fil-ligi, allura kull flus imhallsa mill-atturi lill-konvenut ikunu jridu jigu restitwiti lilhom ;

Peress illi l-konvenju skada fit-30 ta' Dicembru 2004 u ma giex pubblikat minhabba l-fatt illi kien hemm difett fit-titlu *stante* illi l-art in kwistjoni ma kellhiex titolu registrat assolut favur il-konvenut ;

Peress illi effettivament il-konvenut gie spusessat mill-istess art u certu Alfred Vella bena hajt u ccirkonda l-istess art biex b'hekk il-konvenut m'ghandux access ghall-istess art ;

Peress illi dan l-ammont ta' tlettax-il elf lira (Lm13,000) *oltre* l-imghax legali mis-26 ta' Frar 2004 huma dovuti lill-atturi u huma certi likwidi u dovuti u l-konvenut m'ghandu ebda eccezzjoni x'jaghti ghat-talbiet tal-atturi ;

Peress illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skont l-Artiklu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smigh ;

Jghid il-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex

m'ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi skont it-talba attrici bid-dispensa tas-smigh tal-kawza skont l-Artiklu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u :

1) Tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lill-atturi s-somma ta' tlettax-il elf lira (Lm13,000) *oltre* l-imghax legali mis-26 ta' Frar 2004 rapprezentanti somma ta' flus imhallsa tul kors ta' konvenju datat 26 ta' Awissu 2000, liema konvenju skada fit-30 ta' Dicembru 2004.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-1 ta' Marzu 2005 u tal-mandat ta' qbid numru 374/05 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 375/05 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni. "

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda annessa mal-istess u d-dokument hemm esebit.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fit-<u>18 ta' Marzu 2005</u> (fol 12B) fejn ghar-ragunijiet hemm indikati talab li jikkontesta t-talba attrici.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) moghti fl-udjenza tal-<u>21 ta' Marzu 2005</u> (fol 13) fejn akkordat zmien lill-konvenut biex jippresenta nota tal-eccezzjonijiet.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut presentata fis-<u>6 ta' April 2005</u> li tghid hekk –

" 1. Illi fil-konvenju tas-26 ta' Awissu 2000 il-partijiet kontendenti ma ftehmux li t-titolu tal-eccipjenti jkun wiehed totali, izda l-attur kien ben konxju u di fatti hekk gie pattwit kif jidher fl-ewwel artikolu tal-konvenju, li l-eccipjenti kien ilu fil-pussess tal-art in kwistjoni b'mod ininterrot ghal snin shah u b'hekk huwa akkwista b'titolu ta' preskrizzjoni akkwisittiva. Illi l-attur kien okkoran minn dan l-istat ta' fatt meta ntrabat fil-konvenju in kwistjoni ;

2. Illi mhux minnu li l-eccipjenti gie spusessat minn l-istess art. L-involviment ta' terzi sehh unikament fuq

inkarigu tal-attur li ra kif ghamel biex johrog minn l-obbligi tieghu fil-konvenju msemmi ;

3. Illi *inoltre* u minghar pregudizzju, l-attur mhux minnu li hallas tlettax-il elf lira Maltin (Lm13,000) izda hallas biss is-somma ta' sitt elef u hames mitt lira Maltin (Lm6,500) liema somma ghandha tibqa' ghand l-eccipjenti kif pattwit fil-konvenju in kwistjoni ;

4. Illi l-eccipjenti minn issa jirriserva d-dritt ghal kull azzjoni spettanti lilu skont il-ligi kontra l-attur ghal pretensjoni ta' hlas ulterjuri skont l-istess ftehim ;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri. "

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut flimkien mal-lista tax-xhieda ndikati minnu.

Rat li wara l-mewt tal-konvenut fis-17 ta' Awissu 2005, Alexander Bezzina u Marie Therese Briffa, ulied il-konvenut, assumew l-atti tal-kawza bhala konvenuti minflok missierhom, u dan skont nota presentata fl-14 ta' Gunju 2006 (fol 41).

Rat li fl-udjenza tat-13 ta' Ottubru 2006 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 57) l-atturi ddikjaraw l-gheluq tal-provi taghhom.

Rat li fl-udjenza quddiem din il-Qorti kif attwalment presjeduta tad-19 ta' Mejju 2009, il-konvenuti ddikjaraw l-gheluq tal-provi taghhom.

Rat in-nota ta' referenzi tal-atturi awtorizzata minn din il-Qorti, li kienet presentata fl-20 ta' Mejju 2009.

Rat li l-konvenut ma ressaq l-ebda nota ta' sottomissjonijiet.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti moghti fl-udjenza tad-19 ta' Mejju 2009 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat –

Abbazi tal-provi akkwisiti, irrizultaw fil-qosor dawn il-fatti –

Wara li ra l-art in kwistjoni u qabel sar il-konvenju, l-attur Carmel Mangion u l-konvenut Albert Bezzina kienu ftehmu kemm dwar il-prezz kif ukoll dwar il-mod kif kellu jsir il-hlas. Dan sar quddiem is-sensara Emmanuel Grech u Emmanuel Falzon. Il-konvenju kien iffirmat fis-26 ta' Awissu 2000 ghand in-Nutar Charles Mangion. Il-konvenut accerta lil dawk prezenti waqt il-konvenju li kien ser igib certifikat li juri li l-art kienet propjeta' tieghu. Fl-2004 kien hemm problema bejn il-partijiet ghax il-konvenut ma kienx ghadu gab dak ic-certifikat. Fil-bidu tal-istess sena, dahal persuna fl-art u ghalaq l-access ghaliha.

Il-partijiet ftehmu li l-atturi kellhom ihallsu depozitu lill-konvenut, li kien kostitwit minn hlas ta' Lm1,625 dakinhar tal-konvenju, u hlasijiet rateali ta' Lm1,625 kull sitt xhur bil-quddiem sakemm isir l-att definittiv. L-attur ighid li huwa hallas sas-26 ta' Frar 2004 u waqaf ihallas ghax il-konvenut qallu li biex jaghmel il-kuntratt kellhom ighaddu ghaxar snin. Gab certifikat mil-Land Registry li kien juri li kien ilu li akkwistaha sitt snin u ghalhekk kien fadallu erba' snin. Kif ghaddew l-ghaxar snin, Mangion qal lil Bezzina Wettinger biex jaghmel il-kuntratt. Wara sar jaf li l-art ma kenitx tal-konvenut u li saret kawza. Certu Vella mlaqqam "Ta' Mahmah" dahal bit-trakk fl-art, pogga travi u hadid iehor fl-art *de qua* ghax qal li l-art kienet tieghu. Qabel ma l-kwistjoni ma' Vella ticcara ruhha Mangion ma riedx ihallas aktar.

L-ewwel klawsola tal-konvenju *de quo* (DOK A – fol 5 et seq, kif ukoll fol 47 et seq) kienet tghid testwalment hekk –

Versu l-prezz ta' Lm650,000 liema somma tithallas fi zmien xahrejn minn meta l-venditur ikollu titolu registrat assolut u mhux kwalifikat fuq l-istess art liema art hija registrata fir-registru tal-artijiet b'titolu possessorju numru 44000947 applikazzjoni numru LRA 1586/1994.

Il-partijiet jikkonvenu li l-kompratur pero' jibda jhallas lill-venditur b'effett mil-lum l-imghax ta' hamsa fil-mija (5%) fuq is-somma ta' Lm65,000 li tikkostitwixxi d-depositu inizjali mal-att. Ghaldaqstant il-kumpratur qed ihallas lill-venditur li jaccetta s-somma ta' Lm1,625 bhala imghax ta' 6 xhur dovut fuq din is-somma ta' Lm65,000 u jinghata ricevuta. Il-kumpratur jintrabat li kull sitt xhur bil-quddiem sal-att definittiv jibqa' jhallas dan l-imghax u kemm-il darba l-kumpratur jonqos milli jhallas zewg skadenzi ta' imghax dovuti u jibqa' hekk moruz u ma jhallasx sa zmien xahar minn meta jircievi ittra registrata fl-indirizz tar-residenza tieghu go Hal Lija jew residenza ohra li tkun indikata bil-miktub lill-venditur u li titolu li jhallas l-arretrati kollha ta' imghax dovuti, dan il-konvenju jkun minghajr effett fil-ligi u kull somma ta' imghax hekk imhallsa tippercepixxi a favur il-venditur minghajr ma l-kumpratur ma jkollu l-ebda dritt ghar-rifuzjoni ta' flus hekk imhallsa minnu. Pero' kemm-il darba l-kuntratt finali ma jkunx jista' jsir minhabba difett fit-titolu jew ghal kull raguni ohra valida fil-ligi allura kull flus imhallsa mill-kumpratur lill-venditur ikunu jridu jigu restitwiti lill-kumpratur.

Skont ir-raba' klawsola tal-konvenju, il-ftehim kellu jibqa' validu sat-30 ta' Dicembru 2004.

L-art *de qua* giet registrata f'isem il-konvenut bin-Nru. 44000940947 bhala libera u franka fid-<u>19 ta' Ottubru 1994</u>. Pjanta taghha tirrizulta a fol 45 tal-process. Il-konvenut qal li l-art giet ghandu b'semplici dikjarazzjoni – evidentement bi preskrizzjoni (ara fol 76 u 84 kif ukoll ix-xhieda ta' Alex Bezzina a fol 156 et seq).

Fl-<u>10 ta' Settembru 2002</u> (fol 100) dahlet kawzjoni fir-rigward tal-istess art ghand ir-Registru tal-Artijiet skont l-Artiklu 36(3) tal-Kap. 296 minghand l-Ufficcju Kongunt LRC1453/2002 ghax l-Ufficcju Kongunt kien qed ighid li l-propjeta' in kwistjoni kienet inghatat mill-Gvern lill-Monasteru ta' San Pietru ta' Notabile. Fit-<u>8 ta' Novembru 2002</u>, l-attur ghamel kawzjoni ohra Nru. LRC1908/2002 ghall-interess li kellu abbazi tal-konvenju tas-26 ta' Awissu 2000 li kien jaghlaq fit-30 ta' Dicembru 2004.

Bil-kawzjoni, ir-Registratur ma jidholx fil-kwistjoni ta’ bejn il-persuna li taghmel il-kawzjoni u l-persuna li tkun milquta biha pero’ l-propjeta’ tibqa’ ffrizata, u ma jkunx jista’ jigi registrat l-ebda negozju dwarha, minghajr il-kunsens ta’ min ikun ghamel il-kawzjoni, jew sakemm ma tkunx rimossa bi ftehim, inkella wara decizjoni tal-Qorti. Ghalkemm il-konvenut bl-avukat tieghu qal li l-kawzjoni saret hazin ghax allega li l-art kienet tal-konvenut, ir-Registratur kien marbut izomm il-kawzjoni fis-sehh. U hekk sar anke *nonostante* l-fatt li b’digriet moghti mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta’ April 1999 fil-kawza “Direttur Ufficcju Kongunt vs Albert Bezzina Wettinger” (Citaz. Nru. 2761/96/GCD) il-konvenut kien liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Il-konvenut ma lahaqx xehed qabel miet fil-mori tal-kawza. Ghalhekk fejn jirrigwarda lilu specifikament din il-Qorti ghandha biss bhala prova l-kontenut tar-risposta mahlufa (fol 14).

Ikkunsidrat –

Skont l-Art. 1357(1) tal-Kap. 16 –

“ Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikolu ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda jekk tigi accettata iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. ”

Is-subinciz (2) tal-istess artikolu ighid hekk –

“ L-effett tal-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk, jew jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm il-darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbili 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 tigix prezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien. ”

Fil-kaz in esami, irrizulta bhala fatt li ebda parti ma pprezentat att gudizzjarju qabel id-data tal-iskadenza tal-konvenju. In partikolari, fil-kaz tal-konvenuti, ghalkemm a fol 180 kienet esebita kopja informi ta’ ittra ufficjali bla data specifika (hlief ghal Lulju 2004) minghajr timbru ta’ presentata u bla referta, fl-udjenza tad-19 ta’ Mejju 2009, l-Avukat Edward Gatt bhala difensur tal-konvenuti ddikjara li ma saret l-ebda ittra ufficjali mill-konvenuti fis-sens li ssejjah lill-atturi sabiex jersqu ghall-att finali. Lanqas jirrizulta li kienet intavolata xi azzjoni mill-konvenuti kontra l-atturi sabiex jew dawn jersqu ghall-kuntratt inkella sabiex l-atturi jitilfu d-depositi li hallsu lill-konvenuti. Min-naha taghhom, huwa evidenti li, ghax ma kellhom l-ebda interess li l-konvenju *de quo* jibqa’ fis-sehh ghar-ragunijiet li xehed dwarhom Carmel Mangion, l-atturi ma ppresentaw l-ebda ittra ufficjali kontra l-konvenut biex dan jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali u wara li ghalaq il-konvenju pprocedew bl-azzjoni odjerna sabiex jirkupraw id-depositi li hallsu.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-22 ta’ Frar 1990 fil-kawza fl-ismijiet “Brownrigg vs Camilleri” kien deciz li jekk parti f’konvenju ma taghmilx il-proceduri ndikati fl-Art. 1357 tal-Kap. 16, il-konvenju jispicca, u ma tistax tinsisti fuq l-esekuzzjoni tieghu, kif lanqas ma tista’ taghmel talba ghal danni konsegwenzjali, f’kaz li l-kuntratt ma jkunx jista’ jsir.

Fil-kaz in esami, jirrizulta li l-ebda parti ma segwiet il-procedura u s-sustanza tal-Art. 1357 tal-Kap. 16 u ghaldaqstant ebda parti tal-konvenju ma tista’ tigi nvokata. Hekk kif il-kontraenti ma segwewx dak provdut fl-Art. 1357 tal-Kap. 16, il-konvenju spicca bla effett u kull parti regghet lura ghall-posizzjoni li kienet qabel sar il-konvenju. Dan ifisser li kull parti giet mehlusa mill-obbligi kontratti u allura fil-kaz tal-atturi, dawn ghandhom id-dritt jiehdu lura l-flus li hallsu lill-konvenut.

Fis-sentenza taghha tat-30 ta’ Ottubru 1989 fil-kawza fl-ismijiet “Abela vs Spiteri” (Vol. LXXIII.II.403) il-Qorti tal-Appell osservat li jekk il-formalitajiet rikjesti fl-Art. 1357 tal-Kap. 16 ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi, il-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. Testwalment –

“ 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-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara wkoll sentenzi A. Ciantar vs A. Vella LXX11 p 11 p828; J. Cassar vs V. Farrugia LXXV11 p11 p316.) ”

Ikkunsidrat –

Fl-ewwel tliet eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti qed jeccepixxu li l-atturi m’ghandhomx raguni valida biex jesigu rifuzjoni tad-depozitu li hallsu, u ghaldaqstant qed jinvokaw favur taghhom dak li kien miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju senjatament l-Art. 1 (fol 6 sa fol 7), u dan sabiex jirrespingu l-pretensjoni tal-atturi, dan kollu apparti l-kwistjoni tal-*quantum* u cioe’ ta’ kemm kien l-ammont li attwalment hallsu l-atturi, li din il-Qorti se tqis aktar ’l quddiem.

Din il-Qorti tghid li d-difiza tal-konvenuti hija legalment insostenibbli. Kenitx gusta, fondata, valida jew le r-raguni li gabu l-atturi biex ma jersqux ghall-att finali jsir fatt irrilevanti *una volta* l-konvenuti (jew ahjar l-awtur taghhom u cioe’ missierhom) min-naha tieghu ma osservax l-Art. 1357 tal-Kap. 16 u cioe’ ma ppresentax att gudizzjarju qabel l-gheluq tal-konvenju sabiex jinterpella lill-atturi biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, u fin-nuqqas da parti tal-atturi jew jitlob l-esekuzzjoni inkella t-telf tad-depositu mhallas u dan permezz ta’ kawza presentata fi zmien tletin (30) jum mid-data tal-gheluq tal-konvenju. Ladarba l-konvenut ma pprocediex kif inghad, il-konvenju

tilef l-effett tieghu u kull parti rrevertiet ghall-*istatus quo ante*.

Il-proceduri a tenur ta’ l-Art. 1357 tal-Kap. 16 huma *sine qua non* biex l-obbligat jitlef id-depositi li jkun ghamel.

Fis-sentenza taghha tat-28 ta’ Novembru 2008 fil-kawza “Jilt Ltd. v Tigne` Estates Ltd.” il-Qorti tal-Appell ghamlet dawn l-osservazzjonijiet dwar il-htiega li konvenju jinzamm fis-sehh, almenu billi ssir sejha b’att gudizzjarju:

Is-socjeta` konvenuta li qed tippretendi li zzomm id-depozitu skont klawsola 31 tal-konvenju, fl-ebda hin ma sejhet lis-socjeta` attrici biex tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv. Skont din il-klawsola, biex is-socjeta’ zzomm id-depozitu, is-socjeta’ attrici “*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 vs 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.* ”

“ La darba din is-sejha ma saritx, u l-istess socjeta’ konvenuta ma haditx passi skont 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 vs Gauci Maistre noe”, deciza wkoll minn din il-Qorti fil-5 ta’ Mejju 2007)

Hekk ukoll il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, fil-kawza “Zammit vs 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 vs Debono” deciza mill-Qorti tal-Appell (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 jaghmilx 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 cioe' 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 skont 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 vs Chrismarmig Co. Ltd." deciza mill-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 ghal dak li jirrigwarda t-talbiet attrici l-ohra jinghad li ladarba 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.

Ladarba l-konvenju ma nzammx fis-sehh, l-obbligazzjoni giet estinta u d-debitur ta’ dik l-obbligazzjoni m’ghadux aktar marbut bit-termini tal-istess.

Anke li kieku ppresenta l-att gudizzjarju qabel l-gheluq tal-konvenju, haga li ma ghamilx, il-konvenut xorta wahda kien obbligat jippresenta l-kawza kif fuq inghad sabiex jittenta jzomm id-depositu bla ma jirrifondih lill-atturi.

L-effett tal-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. Hekk irrilevat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha fil-kawza “Bianchi vs 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.”

Ghalhekk biex il-konvenuti jinvokaw il-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellhom jipprezentaw l-azzjoni. Kien jinkombi mbaghad lill-atturi li jipprovaw kawza gusta biex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-

kuntratt. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u fuq dak il-pretest izomm id-depositu. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozitu), irid jipprocedi gudizzjarjament ghal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt.

Ikkunsidrat –

Dwar l-ammont li <u>attwalment</u> l-atturi hallsu bhala depositu, ix-xhieda tal-attur Carmel Mangion taghti aktar affidament. L-attur kien car u specifiku dwar l-ammonti li hallas, u cioe' Lm1,625 ghal tmien darbiet, kull hlas kull sitt xhur, l-ewwel pagament fis-26 ta' Awissu 2000 u l-ahhar wiehed fis-26 ta' Frar 2004. Il-provi tal-konvenuti ma jaghtux daqstant affidament u din il-Qorti ssahhah din il-konvinzjoni taghha anke abbazi ta' dak li xehed il-konvenut Alexander Bezzina in kontroesami fl-udjenza tad-19 ta' Mejju 2009. Dan qed jinghad ghaliex filwaqt li fir-risposta mahlufa d-defunt Albert Bezzina Wettinger kien xehed li minghad l-atturi huwa kien ircieva s-somma ta' Lm6,500 bla ma specifika kif u meta din is-somma thallset, ibnu Alexander Bezzina xehed li attwalment missieru kien qallu li fil-fatt l-atturi kienu hallsu tliet pagamenti ta' Lm1,625 kull wiehed jigifieri Lm4,875. Issa dan jikkontrasta ma' dak li l-istess xhud kien stqarr fl-affidavit tieghu (fol 156 et seq) fejn stqarr li l-ammont ta' depozitu li thallas kien ta' erba' pagamenti ta' Lm1,625 u cioe' Lm6,500.

Ghal din il-Qorti, divergenza fuq punt hekk krucjali li kien jaghmel parti mid-difiza tal-konvenut hija kwistjoni ta' sustanza u li trid tghati piz fil-kunsiderazzjonijiet taghha. Hija divergenza netta li din il-Qorti se taghtiha piz ghax tohloq kuntrast bejn dak li kien dikjarat minn Alexander Bezzina fl-affidavit tieghu u dak li xehed meta kien soggett ghall-kontroesami. U huwa dmir tal-Qorti li tkun vigilanti u attenta ghal dak li jigi mistqarr f'affidavit, u dak li jinghad bil-gurament *viva voce*. U fil-kuntest ta' kull kaz skont il-fattispecie tieghu tizen il-kredibilita' tax-xhud skont dak li jistqarr, b'rispett inkondizzjonat ghall-fatt li l-istqarrija hija bil-gurament.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrifondu lill-atturi s-somma ta' tletin elf mitejn wiehed u tmenin Euro hamsa u tmenin cetezmu (€30,281.85) ekwivalenti ghal tlettax-il elf Lira Maltin (Lm13,000), bl-imghax legali b'effett mit-3 ta' Marzu 2005 (data tal-presentata tac-citazzjoni) sad-data tal-pagament effettiv <u>u</u> bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-1 ta' Marzu 2005 u tal-mandat ta' qbid numru 374/05 u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 375/05.

< Sentenza Finali >

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