MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2009

Citazzjoni Numru. 589/2004

Paul Francis Zarb
vs
Mark Anthony Mercieca u Rachel Mercieca

Il-Qorti,

**A. CITAZZJONI:**
Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha ippremetta:

Illi permezz ta' skrittura privata tal-25 ta' Lulju 2001 il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur id-dar bil-*garage* sottostanti bl-*air-space* taghhom minghajr numru u minghajr isem fi Triq il-Masrija l-Mellieha li gew kostruwiti fuq *plot* 93 fuq l-artijiet maghrufin bhala Tas-Salib *sive* Ta' Masrija, Mellieha skond il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju li kopja tieghu giet annessa mac-citazzjoni u immarkata Dokument A.

Illi meta gie ffirmat l-imsemmi konvenju l-attur hallas is-somma ta' ghaxart elef lira Maltin (Lm 10,000) bhala depozitu akkont tal-prezz liema depozitu seta’ jinzamm mill-vendituri, il-konvenuti, bhala danni pre-likwidati f’kaz li l-attur bhala akkwirent prospettiv ma jersaqx ghall-kuntratt ta’ akkwist minghajr m'ghandu raguni valida fil-ligi biex jaghmel hekk.

Illi fil-konvenju hemm stipulat illi l-immobbli li kienu ser jigu trasferiti jinsabu mibnija skond l-ispecifikazzjonijiet tal-permessi kollha applikabbli.

Illi jirrizulta illi effettivament il-proprjeta` in vendita ma kenitx mibnija in konformita` mal-permessi ta’ l-izvilupp u konsegwentement l-attur kellhu kull dritt li ma jersaqx ghall-kuntratt ta’ l-akkwist u jezigi r-ritorn lura ta’ l-imsemmi depozitu.

Illi l-konvenuti interpellati biex jirritornaw l-imsemmija ghaxart elef lira Mattin (Lm 10,000) baqghu inadempjenti.

L-attur talab lill-Qorti :-

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attur is-somma ta’ ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) flimkien mal-interessi legali mill-1 ta’ Lulju 2002.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

**B. ECCEZZJONIJIET:**
Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-attur ma resaqx ghall-att finali skond il-konvenju tal-25 ta' Lulju 2001 redatt min-Nutar Marthese Felice mhux ghar-raguni valida u ghalhekk id-depositu skond l-

istess konvenju kellu jintilef favur il-konvenuti u dan bhala danni likwidati.

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess skond skrittura ta' Novembru 2002 il-partijiet issaldaw il-pretensjonijiet reciproci taghhom u gie dikjarat mill-attur li hu ma ghandu l-ebda pretensjoni ta' kwalsiasi xorta u jew natura kontra l-konvenuti liema skrittura giet esebita bhala dokument MAM1.

3. Illi sussedjarjament mhux minnu li l-fond ma kellux permessi validi stante li huwa gie munit b'zewg permessi tal-bini PA4996/93 u PA2948/94 u l-lament tieghu huwa tenwu *stante* li retifiki li saru ma kienx hemm bzonn hrug ta' permessi.

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

**C. PROVI:**

Bhala provi xehdu Dr. Robert Abela, Johann Buttigieg rapprezentant tal-MEPA, Rachel Mercieca, il-Perit Karl Borg, Mark Anthony Mercieca, John Aquilina u Paul Francis Zarb.

**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

***D1. Fatti tal-kaz:***

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-kontendenti kienu iffirmaw konvenju datat 25 ta' Lulju 2001 ghand in-Nutar Marthese Felice ghall-bejgh ta' dar fi Triq Masrija, Mellieha. Il-prezz miftiehem kien ta' Lm85,000, u li kien sar depozitu ta' Lm10,000. Il-kuntratt finali baqa' ma sarx stante li l-attur

sostna li l-immobbli li kien ser jigi trasferit, ma kienx in konformita` mal-permessi ta' l-izvilupp. Ghalhekk il-mertu tal-kawza odjerna huwa proprju t-talba ghal Lm10,000 imhallsa mill-attur bhala depozitu.

Issa l-attur jippretendi li jinghata lura s-somma ta' Lm10,000 li hareg. Min-naha l-ohra, il-konvenuti sostnew li l-attur mhux intitolat ghar-rifuzjoni ta' tali depozitu, u dan peress li l-att finali tal-bejgh ma sarx mhux bi htija tal-konvenuti, izda ghax l-attur naqas li jersaq ghall-kuntratt minghajr raguni valida fiz-zmien pattwit. Fil-fatt, fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti gie ritenut li skond ma hemm imnizzel fil-konvenju stess din is-somma ma baqghetx depozitu izda ghandha tinzamm bhala danni pre-likwidati.

Il-klawsola relativa fl-istess konvenju tghid hekk:
"*This sale is to be made and accepted for the price of (Lm85,000) which price is divided as to Lm8,000 price of furniture, fixtures and fittings, and Lm77,000, price of the immovable property; purchaser binds himself to pay the vendors who accept the sum of Lm10,000 as deposit on account of the said price by not later than the 8th August 2001. In the event that this deposit is not made by the 8.08.2001, this agreement will automatically become null and void. However, in the case that the said deposit is made in the agreed time, this agreement will remain valid; the remaining balance of price is to be paid on the final deed of purchase. In the event that the purchaser does not sign the final deed of sale for a reason which is not valid at law, the said deposit of Lm10,000 is to be retained by vendors as liquidated damages*." (fol 5 u 6).

***<u>D2. Kap 16 Artikolu 1357:</u>***
Illi l-artikolu 1357(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi:
"Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli 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' jsir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant."

L-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 jiddisponi:
“L-effett ta’ din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk, jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar 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 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’rikors guramantat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.”

Illi mix-xhieda ta’ Johann Buttigieg bhala rapprezentant tal-M.E.P.A., li esebixxa l-permess 2948/94 u l-permess b’referenza ghal DNO0051/05 li permezz tieghu gie mitlub jigu sanzjonati x-xogholijiet fil-fond in kwistjoni, fejn kellhom isiru alterazzjonijiet minuri li huma: *air ventilator*, tarag, u kif ukoll hajt li jissepara l-*garage* minn mal-*bathroom* (fol 60-61).

Sussegwentement xehed il-Perit Karl Borg li qal li ma kienx inkarigat ghall-bini tal-fond in kwistjoni, izda l-ewwel kien cempillu l-konvenut Mercieca u mbaghad gie inkarigat minn Charles Graham Cuthbert, li kien hemm bzonn li jigu sanzjonati xi affarijiet minuri u li kien hemm bzonn applikazzjoni bid-D.N.O., li fil-fatt kienet giet approvata (fol 88 u 89).

F’dan il-kuntest, l-argument ta’ l-attur huwa li kellu raguni valida li ma jersaqx fuq l-att finali billi huwa baqa’ ma nghatax il-pjanti kollha, hekk kif anke kien talab permezz ta’ ittra ufficjali, hekk kif xehed u ikkonferma Dr. Robert Abela. (fol 129 sa 131).

***<u>D3. Gurisprudenza nostrana fuq dan l-aspett:</u>***

Issa, din il-Qorti ser tghaddi biex tezamina dan il-kuncett legali kif gie ribadit fil-gurisprudenza nostrana. Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Civili tat-22 ta’ Frar 1990, gie deciz li jekk parti f’konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju

jispicca u parti ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li kuntratt ma jkunx jista' jsir.

Ukoll, fil-kaz **Loreto Abela vs Tereza Spiteri**, Appell Civili tat-30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) inghad li jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerghhu lura ghall-pozizzjoni li kien qabel sar il-konvenju. Ghalhekk f'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini 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-i*status quo ante*. Ghalhekk, il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju.

Fil-kawza **Joseph Cauchi vs Anthony Vassallo**, deciza minn din il-Qorti presjeduta mill-Imh. T. Mallia fil-11 ta' Dicembru 2003 gie rilevat (f'pagna 9) li:
"F'kull kaz, il-ligi, fl-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, trid li biex il-konvenju jibqa fis-sehh, dan l-att gudizzjarju irid jigi segwit b'kawza b'talba "sabiex titwettaq il-weghda", u, f'dan il-kaz, jirrizulta li ebda parti ma ressqet azzjoni b'din it-talba. Din il-kawza mhux kawza ghat-"twettiq tal-weghda" u, ghalhekk, illum li skada t-terminu patwit ghal-validita` tal-konvenju, l-istess konvenju ghandu jitqies li skada, u anke bid-duttrina ta' *inssuperveniens*, l-attur huwa intitolat li jiehu lura l-flus li hallas."

Is-sens kien li 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 reciproci 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.

F'dan l-istadju l-Qorti ser tirreferi ghas-sentenza tal-kawza fl-ismijiet **Gloria Pont vs J.L.J. Construction Co. Ltd.** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (ST VDG, I A M, I TM) fl-1 ta'

Frar 2008 li kienet irrevokat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti tat-2 ta' Mejju, 2005. Sejra tikkwota estensivament minn din is-sentenza. Huwa inutili li wiehed jiehu linji differenti ghax din hi sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija recentement u l-istess principji gew ribaditi f'sentenzi ohra ta' l-istess Qorti. F'dik il-kawza jinghad:
"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 ressqet 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 tigix ipprezentata 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'Awla 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.”

Il-Qorti sejra tikkwota wkoll mis-sentenza tal-kawza **Jilt Ltd. vs Tigne` Estates Ltd.**, deciza fit-28 ta’ Novembru 2008, mill-Qorti ta’ l-Appell, li 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…”

(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)

Ukoll, 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."

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;”

Fil-kawza **Angelo Zahra vs Parnis England et** deciza fit-30 ta’ April 2009 mill-Qorti ta’ l-Appell Superjuri ntqal:
“Il-principju huwa car: debitur ta’ obbligazzjoni ma jistax jitqies inadempjenti jekk l-obbligazzjoni tkun estinta bl-operazzjoni tal-ligi.”

Fil-kaz in ezami, il-konvenuti sostnew fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom, li l-attur ma kellux raguni valida ghaliex m’ghaddiex ghall-kuntratt finali, u li ghalhek m’ghandux dritt ghar-rifuzjoni tad-depozitu. Izda, ghandu jigi sottolineat li skond din il-gurisprudenza anke jekk l-attur ma kellux raguni valida sabiex ma jersaqx ghall-kuntratt finali, xorta l-konvenuti ma segwewx il-procedura stipulata skond l-artikolu 1356 tal-Kap 16, fejn skond l-istess artikolu, kellhom jipprezentaw ittra ufficjali, u kellhom isegwu l-istess permezz ta’ procedura gudizzjarja sabiex izommu d-depozitu f’idejhom.

**D. KONKLUZJONIJIET:**

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tuikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta’ Lm10,000 ossija €23,293.73 flimkien mal-interessi legali mill-1 ta’ Lulju 2002.

Spejjez kontra l-konvenuti.

**< Sentenza Finali >**

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