MALTA

QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 35/2001/1

Reginald Vella u martu Anne Vella Nightingale u b'digriet tal-15 ta' Ottubru 2002 il-kliem 'u martu Anne Vella Nightingale' gew sostitwiti bil-kliem 'f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti martu Anne Vella Nightingale'

v.

Angela Galea f'isimha proprju u bhala legittima rapprezentanti ta' uliedha minuri Terence u Nykkie, Pauline xebba Galea u Stephan Galea

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1.1. Dan hu appell interpost mill-konvenuta Angela Galea proprio et nomine minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Gurisdizzjoni Generali fl-1 ta’ Novembru 2005 fil-kawza fl-ismijiet premessi, ghall-fini ta’ revoka ta’ dik l-istess sentenza.

1.2. Ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell, is-sentenza appellata qeghda tigi hawn taht riprodotta *in toto*.
“Il-Qorti,

“Rat ic-citazzjoni tal-atturi li ppremettew:

“Illi permezz ta’ skrittura privata datata 26 ta’ Awissu, 1999, fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok.A, l-atturi obbligaw rwiehom illi jakkwistaw u jixtru minghand il-konvenuta l-fond numru 42, Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex, kantuniera ma’ Triq is-Suq, Victoria, Ghawdex, li, min naha taghha, obbligat ruhha illi tbiegh u tittrasferixxi l-istess fond lill-atturi versu l-prezz ta’ sebghin elf liri Maltin (Lm70,000), li minnhom l-atturi halsu s-somma ta’ sebat elef liri Maltin (Lm7000) akkont tal-prezz finali u bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati fosthom li l-partijiet jersqu ghall-att finali fi zmien tmien (8) xhur mid-data tal-ftehim; u

“Illi ebda mill-partijiet ma resqu ghall-att finali ai termini tal-iskrittura Dok.A; u

“Illi l-partijiet ma bdewx proceduri gudizzjarji ai termini tal-Artikolu 1357 sub-inciz 3 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghaldaqstant, il-konvenju imsemmi illum skada irrimedjabilment; u

“Illi l-konvenuta ghalkemm giet interpellata diversi drabi anke permezz ta’ ittra ufficjali biex trodd lura s-somma

lilha mghoddija mill-atturi akkont tal-prezz miftiehem kif fuq spjegat baqghet inadempjenti; u

“Illi dan l-ammont hu cert, likwidu u dovut u fil-fehma tal-atturi, il-konvenuta m’ghandha ebda eccezzjoni x’tissoleva kontra l-pagament tal-istess; u

“Illi ghaldaqstant ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-disposizzjonijiet ghad-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikoli 167 et seq tal-Kodici ta’ Organizzazjoni u Procedura Civili;

“Talbu, ghaliex il-Qorti m’ghandhiex:

“1. taqta’ u tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-Artikolu 167 et seq tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta; u

“2. konsegwentement, tikkundanna lill-konvenuta fil-kwalita’ taghha fuq premessa tirrifondi u thallas lill-atturi s-somma ta’ sebat elef liri Maltin (Lm7000) rapprezentanti ammont lilha imhalsa mill-atturi akkont tal-prezz finali fuq konvenju (Dok.A) li illum skada irrimedjabbilment.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta’ sekwestru numru 43/01G pprezentat kontestwalment u tal-ittra ufficjali ta’ Orttubru 2000 u bl-imghaxijiet skond il-ligi kontra l-konvenuta li tibqa’ minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ Reginald Vella annessa l-lista tax-xhieda u l-lista ta’ dokumenti.

“Rat id-digriet taghha tad-29 ta’ Mejju 2001 li bih ammettiet lill-konvenuti jintavolaw nota ta’ eccezzjonijiet u tatha zmien ghoxrin gurnata ghal dan il-fini;

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konventi fejn eccepew:

“1. preliminarjament, in-nullita` tal-azzjoni attrici in kwantu wahda mill-atturi hija assenti minn dawn il-Gzejjer u c-citazzjoni ma saritx mill-mandatarju taghha;

“2. fil-meritu, u minghajr pregudizzju ghall-premess, id-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex il-hlas akkont inghata proprju wkoll effetti ta’ kapparra li tintilef a favur tal-venditur kemm-il darba l-kompraturi jonqsu milli jaddivjenu ghall-kuntratt minghajr raguni valida. Effettivament, l-atturi naqsu li jersqu ghall-kuntratt ta’ bejgh relattiv minghajr ma gabu ebda raguni valida, biex b’hekk il-kapparra ntilfet a favur tal-esponenti bhala l-vendituri b’applikazzjoni tal-Artikolu 1359 tal-Kodici Civili;

“3. li l-fatt li ma gewx istitwiti proceduri gudizzjarji ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jimplika biss li spicca l-obbligu tal-bejgh u tax-xiri izda ma jwassalx anki ghat-thassir ta’ dak li l-partijiet ipprevedew fil-ftehim li kellu japplika f’tali eventwalita’.

“Salvi eccezzjonijeit ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa flimkien mal-lista tax-xhieda.

“Semghet ix-xhieda;

“Rat id-digriet taghha tal-15 ta’ Ottubru 2002 li bih awtorizzat il-korrezzjoni fl-okkju tac-citazzjoni;

“Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

“Ikkunsidrat:

“Din hija kawza li titratta konvenju li bih l-atturi kienu obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghand il-konvenuti l-fond kantuniera bejn Pjazza Indipendenza u Triq is-Suq b’zewg entraturi bin-numru 42 minn Pjazza Indipendenza u 21 minn Triq is-Suq, sottopost ghall-beni ta’ terzi. A folio 6 tal-process hemm kopja tal-ftehim li fil-partijiet li jinteressaw lil din il-kawza, jaqraw testwalment, bil-lingwa Ingliza li bih hu redatt, kif ser jinghad: cioe` l-ewwel klawsola li tipprovdi – “for the price of seventy thousand Maltese liri (Lm70,000) out of which sum seven thousand Maltese liri (Lm7,000) are being left on deposit by the purchasers with Notary Enzo Dimech who is

hereby being authorised to release them to the vendor within ten (10) days from this day unless this agreement lapses as established in paragraph five (5) below. The said deposit will be forfeitable in favour of the vendor should purchasers fail to honour this agreement without any valid reason at law. Should purchasers avail themselves of the option established in clause five (5) hereunder, the said deposit shall be refunded to the purchasers. The balance of the price shall be paid on the final deed and shall be signed by not later than eight (8) months from today"; u l-klawsola numru hamsa li tipprovdi li "purchasers reserve the right to rescind this agreement by not later than ten (10) days from this date should they fail to obtain an insurance policy to cover the said premises as a jewellery shop". Mela hu ndubitat li l-konvenju kkreja obbligazzjoni guridikament vinkolanti u reciproka bejn il-kontraenti ghall-perjodu ta' tmien xhur mid-data tal-iffirmar tieghu, li kienet is-26 ta' Awissu 1999, salv il-klawsola numru hamsa, fuq riprodotta, li jirrizulta ben car mill-provi ma gietx usufruwita mill-kompraturi.

"Issa il-meritu tal-kawza jirrivolvi dwar jekk, fl-ewwel lok, l-ammont ta' sebat elef lira kienx intiz bhala 'kapparra' jew bhala 'depozitu akkont tal-prezz', u, fit-tieni lok, jekk it-talba tal-attur biex jigi rifuz tali ammont ssibx gustifikazzjoni. Dawn iz-zewg fatturi, fil-kaz in dizamina, jistghu jigu trattati flimkien stante li l-punt kardinali hu jekk gietx adoperata l-procedura stabbilita fil-kodici civili sabiex jaghti effett lill-obligazzjoni kkrejata bil-ftehim. F'dan il-kuntest l-artikoli rilevanti tal-Kodici Civili huma l-Artikoli 1357 u 1359. Dawn jiddisponu kif ser jinghad u jghoddu kemm ghall-weghda ta' xiri u kemm ghal dik ta' bejgh.

"Artikolu 1357 (1) - 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' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant;

(2) - L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk jew, jekk ma jkunx hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet 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'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix prezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

"Artikolu 1359 - Jekk b'weghda ta' bejgh tkun giet imhollija kapparra, kull wiehed mill-partijiet tista' terga lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircevitha, 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.

"Issa l-interpretazzjoni li nghatat mill-gurisprudenza hi fis sens illi jekk il-formalitajiet rikjesti fl-artikolu l-ewwel citat ma jigux osservati l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u minn dak inhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju u f'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimentah fit-termini tal-validita' tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinforzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus 'quo ante' u ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju – vide fost ohrajn *Appell A. Ciantar v A. Vella riportat Vol LXXII.ii.828, Appell deciz 22 ta' Frar 1990, Prim'Awla deciza 30 ta' Novembru 1998, Prim'Awla deciza 30 ta' Mejju 2005.* Dan il-principju gie affermat sa f'kawza ricentissima deciza mill-*Prim'Awla fit-30 ta' Mejju 2005* fejn dik il-Qorti wkoll qalet illi: "id-dekadenza mid-dritt li l-attur jiehu lura dak li hallas javvera ruhu jekk hu minghajr gustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-att finali. Izda dan jippresupponi li l-konvenuti jibaghtu ittra ufficjali … inoltre anke fil-kaz ta' flus moghtija kapparra hi mehtiega l-interpellazzjoni. Fil-fatt fis-sentenza *PA JSP Hutchinson*

vs P. Cortis 5/2/92 il-Qorti ddecidiet li l-parti li tesigi t-telfien tal-kapparra trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw t-telfien tal-kapparra, u cioe` l-inadempjenza tal-parti l-ohra. Din qabel xejn tippresupponi d-disponibilita' tal-parti li qed tirrivendika l-kapparra li tersaq ghall-kuntratt definittiv u rrifjut tal-parti l-ohra li taghmel dan. Dan ir-rifjut jista' jigi biss ipprovat definittivament bin-nuqqas taghha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skond il-kaz biex taghmel dan".

"Illi f'din il-kawza, similment ghall-kawzi l-ohra kollha fuq riferiti, l-ebda ittra ufficjali ma ntbaghtet fejn l-attur gie interpellat jersaq ghall-kuntratt finali. Il-konsegwenza ghalhekk hi li l-konvenju tilef l-effikacja tieghu, l-partijiet gew fl-istat ante, u l-attur hu ntitolat jircevi s-somma li hallas fuq il-konvenju sija jekk thalset bhala kapparra jew akkont tal-prezz. Ifisser ukoll li f'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tindaga dwar r-raguni ghaliex ma giex iffirmat l-att finali.

"Fuq dan fuq espost ghalhekk l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tal-atturi b'dan li tikkundanna lill-konvenuti jhalsuh is-somma ta' sebat elef lira Maltin (Lm7000) bl-imghax mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni sal-effettiv pagament. L-ispejjez tal-kawza ibatuhom il-konvenuti."

L-APPELL TAL-KONVENUTA PROPRIO ET NOMINE

2.1. Il-konvenuta Angela Galea proprio et nomine hassitha aggravata mis-sentenza surreferita u ghalhekk hija interponiet appell minnha, ghal fini ta' revoka bl-akkoljiment tal-eccezzjonijiet taghha u bic-cahda tat-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur proprio et nomine.

2.2. L-aggravji tal-appellanta jistghu, in succint, jingabru fis-segwenti punti, jigifieri:

(i) li l-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra l-ittra ufficjali li kopja taghha giet pprezentata mill-appellanta

bhala Dokument F. Peress li skond l-ewwel Qorti, l-effetti legali kollha derivanti mill-att tal-konvenju ntilfu, allura dan l-istess konvenju tilef l-effikacja tieghu. A bazi ta' din il-konkluzjoni, l-ewwel Qorti lanqas indagat ir-raguni li ghaliha ma giex iffirmat l-att finali bejn il-partijiet. L-appellanta ssostni li hija baghtet fil-fatt zewg ittri ufficjali, u mhux wahda, u li dwarhom xehdet ukoll fl-affidavit taghha. Dan kollu gie injorat mill-ewwel Qorti b'detriment ghaliha.

(ii) Bla pregudizzju ghas-suespost, ghalkemm huwa minnu "li jezisti l-principju fis-sens li meta ma jittiehdux il-mizuri gudizzjarji kontemplati bil-ligi allura s-sitwazzjoni tigi *status quo ante*, madankollu dan il-principju japplika biss ghall-kaz fejn id-depozitu mertu tal-konvenju jkun thallas akkont tal-prezz u mhux meta jkun thallas bhala kapparra";

(iii) Fil-kaz in ezami, kellu minflok jigi analizzat jekk kienx hemm raguni valida skond il-ligi sabiex l-atturi jaddivjenu ghall-kuntratt finali. Ikun biss fil-kaz li l-appellati jgibu din il-prova "li l-atturi huma intitolati jircievu r-rifuzjoni tad-depozitu mhallas minnhom".

2.3. Konformement ma' dak li l-appellanta ssottomettiet f'para (iii) *supra*, it-talba taghha tinsab espressa fit-termini li gejjin:
"… li din il-Qorti joghgobha tilqa' dan l-appell u thassar l-istess sentenza, u wara li tisma' t-trattazzjoni tal-partijiet dwar jekk kienx hemm raguni valida ghaliex l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt mertu ta' dan il-konvenju, hija tiehu decizjoni anke dwar dan il-punt, jew inkella alternattivament tirrinvija l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex tiddeciedi din l-ahhar kwistjoni dwar jekk il-konvenuti humiex intitolati jzommu l-kapparra mertu tal-konvenju, dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi."

IR-RISPOSTA TAL-APPELLAT PROPRIO ET NOMINE

3. L-attur appellat proprio et nomine wiegeb li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma. L-appellat fisser illi, kif kien xehed, hu la gie notifikat b'ittra ufficjali u, in definitiva, ma giet intavolata ebda kawza

kontrih mill-konvenuta kif trid il-ligi a tenur tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16. Spjega wkoll li mid-dicitura tal-konvenju "ghandu jirrizulta car illi hawn si tratta ta' depozitu u mhux kapparra". Fl-ahharnett jghid li l-fatti emergenti mill-provi kollha juru l-ghala l-attur kien gustifikat biex ma jersaqx ghall-att finali *de quo*.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

4. Dan l-appell jikkoncerna talba maghmula mill-attur proprio et nomine ghal rifuzjoni ta' ammont ta' sebat elef lira Maltin (Lm7,000), ekwivalenti llum ghal sittax-il elf tlett mija u hames ewro u wiehed u sittin ewro centezmi (€16,305.61) li huwa hallas lill-kontroparti konvenuta a bazi ta' skrittura privata, ossija konvenju (ara Dok. A, fol. 6 tal-process) datat is-26 ta' Awwissu 1999. Huwa pacifiku li bhala fatt l-att finali baqa' ma sarx b'dan pero` li l-flus fuq imsemmija, imhollija man-Nutar, kienu originarjament intizi biex jinghataw lill-parti konvenuta (i.e. l-appellanta). In forza tas-sentenza appellata, dan id-depozitu kellu jigi ritornat lill-attur proprio et nomine a bazi tal-konsiderazzjoni ewlenija maghmula mill-ewwel Qorti fis-sens li dak li jesigi l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 ma giex osservat, bil-konsegwenza li f'dan il-kaz il-konvenju *de quo* tilef l-effikacja tieghu. Dan kien ifisser, dejjem skond l-ewwel Qorti, li allura "minn dakinhar li jiskadi (l-konvenju) il-partijiet jergghu lura ghall-pozizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju …" u "l-attur hu intitolat jircievi s-somma li hallas fuq il-konvenju <u>sija jekk thallset bhala kapparra jew akkont tal-prezz</u> …" (enfasi mizjud ta' din il-Qorti).

5. Qari akkurat tas-sentenza mertu ta' dan l-appell juri li l-ewwel Qorti fformulat is-sentenza taghha b'mod li ssorvolat il-punt krucjali tal-vertenza li, fil-fehma ta' din il-Qorti, kellu invece necessarjament iservi bhala l-bazi jew il-punt ta' tluq ghall-fini tar-rizoluzzjoni tal-istess. Dak li kellu fl-ewwel lok jigi determinat huwa <u>n-natura tal-ammont</u> imholli mill-attur *qua* kompratur prospettiv mal-konvenuta venditrici (jew man-Nutar). Dan l-ammont kien depozitu akkont tal-prezz tal-bejgh (kif isostni l-attur) jew kien depozitu penitenzjali, ossija kapparra (kif invece sostnut mill-konvenuta)? Id-differenza bejn dawn iz-zewg

tipi ta' depozitu hija wahda fundamentali ghaliex l-obbligi li jixhtu fuq naha u ohra mill-partijiet kontraenti tvarja. Mhux l-ewwel darba jigri li fir-redazzjoni ta' konvenji simili (*multo magis* meta tigi utilizzata lingwa flok ohra) li tintuza terminologija li kapaci taghti lok ghal fehmiet kontrastanti rigwardanti dak li riedu jfissru, jew x'kellhom f'mohhom ezatt, l-istess partijiet. Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-klawsola li tat lok ghal din il-vertenza hija dik li tinsab fil-paragrafu (1) tal-att tal-konvenju (ara Dok A. fol. 6) li tghid kif gej,
"(1) for the price of seventy thousand Maltese Liri (Lm70,000) out of which sum seven thousand Maltese Liri (Lm7,000) are being left on deposit by the purchasers with Notary Enzo Dimech who is hereby being authorised to release them to the vendor within ten (10) days from this day unless this agreement lapses as established in paragraph five (5) below. <u>The said deposit will be forfeitable in favour of the vendor should purchasers fail to honour this agreement without any valid reason at law</u>. Should purchasers avail themselves of the option established in clause five (5) hereunder, the said deposit shall be refunded to the purchasers. The balance of the price shall be paid on the final deed which shall be signed by not later than eight (8) months from today;" (sottolinear ta' din il-Qorti).

Peress li f'din l-ewwel klawsola, insibu riferenza espressa ghall-klawsola 5, ghal fini ta' kompletezza, ikun utli li din tigi riportata wkoll. Din il-klawsola, li tghid hekk,
"(5) purchasers reserve the right to rescind this agreement by not later than ten (10) days from this date should they fail to obtain an insurance policy to cover the said premises as a jewellery shop;"

6. Minn ezami tac-citazzjoni promotorja – originarjament mibdija a bazi tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12 jigifieri bid-dispensa tas-smigh – jidher li ghall-attur l-ammont ta' Lm7,000 imholli ghand in-Nutar kien jirrapprezenta "ammont lilha (lill-konvenuta) imhallsa mill-atturi akkont tal-prezz finali". Fi kliem iehor, ghall-attur tali ammont ma kienx jammonta ghall-kapparra.

Min-naha l-ohra, il-konvenuta eccepiet (ara t-tieni eccezzjoni, fol. 10) li "l-hlas akkont inghata proprju wkoll effetti ta' kapparra (sic) li tintilef a favur tal-venditur kemm-il darba l-kumpraturi jonqsu milli jaddivjenu ghall-kuntratt minghajr raguni valida".

Il-Qorti hija konxja mill-fatt li l-gurisprudenza lokali in materja mhux dejjem imxiet bid-dovuta nettezza f'dik li hija enuncjazzjoni ta' ligi dwar dan il-punt bir-rizultat li jezistu decizjonijiet li m'humiex univoci jew kompatibbli f'kollox ma' xulxin. Dan maghdud, din il-Qorti hija tal-fehma li ghal dak li huwa sinjifikat u portata tat-terminologija adoperata, il-pozizzjoni legali korretta ghandha tkun kif giet gia` enuncjata, fost ohrajn, fid-decizjoni fl-ismijiet: George Cassar v. Christopher Grech, Qorti tal-Appell, 16 ta' Gunju 1995, fejn gie ritenut *inter alia* hekk:
"Issa fil-kaz in ezami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa ingliza. Ghalhekk ma setghetx tintuza l-kelma 'kapparra'. It-test ingliz tal-artikolu msemmi juza l-kelma 'earnest' ghal ekwivalent tal-kelma Maltija 'kapparra'. Biss jekk id-depozitu jissejjah 'earnest' jew b'xorta ta' kliem ohra, kemm-il darba l-elementi ta' kapparra, cioe` li dak id-depozitu jintilef kemm-il darba min ikun ghamlu ma jersaqx, ghandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 1359 anke fil-konfront tal-venditur. Fil-kaz in ezami l-kelma *deposit* giet ikkwalifikata fil-kelma *forfeitable* u cioe` l-attur kien jitlef l-ammont imhallas kemm-il darba ma jersaqx. Dan, fl-opinjoni tal-Qorti, huwa ekwivalenti ghal meta f'konvenju jinghad li qed jithallas certu ammont bhala 'kapparra' u ghalhekk ma kienx hemm ghalfejn li l-partijiet joqghodu jispjegaw fil-konvenju x'kien jigri kemm-il darba kien il-venditur li ma jersaqx".

Din il-Qorti, kif illum komposta, tikkondividi pjenament din l-enuncjazzjoni tal-ligi. Isegwi, mela, kif tajjeb gie sottomess mill-appellanta, illi d-depozitu mholli ghand in-Nutar kien jikkonsisti f'kapparra u mhux f'depozitu akkont tal-prezz kif ippretenda l-attur appellat. Dan hu sewwa sew hekk ghar-raguni li l-istess partijiet jiddefinuh bhala wiehed "forfeitable" – u dan dejjem fil-kaz li l-att finali ma jkunx sar bla raguni valida.

7. Fis-sentenza appellata jidher sufficjentement car li l-ewwel Qorti dehret titubanti hafna dwar kif ghandha tikklassifika x-xorta ta' depozitu f'dan il-kaz, ghalkemm deher li hija x'aktarx kienet ittendi favur it-tezi tal-attur, jigifieri depozitu akkont tal-prezz – li huwa zbaljat. Fl-istess waqt pero` hija zammet it-tieni ipotesi, dik tal-kapparra, miftuha wkoll. L-ewwel Qorti rriferiet ghal xi decizjonijiet ta' dawn il-Qrati, fosthom dik fl-ismijiet **Aldo Ciantar v. Alfred Vella** moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fit-18 ta' Novembru 1988, u ghaddiet imbaghad biex telabora kwantu segwe:

"Issa l-interpretazzjoni li nghatat mill-gurisprudenza hi fis-sens illi jekk il-formalitajiet rikjesti fl-artikolu l-ewwel citat (i.e. Artikolu 1357 tal-Kap. 16) ma jigux osservati l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u minn dakinhar li jiskadi jergghu lura ghall-pozizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju u f'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimentah fit-termini tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehdu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinforzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghal *status quo ante*, u ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minhgand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju…".

Hu minnu li f'dik is-sentenza jintqal kif jissemma' *supra*, pero` ghandu jigi rilevat fl-istess waqt illi:

(i) fis-sentenza in ezami f'dan l-appell, l-ewwel Qorti tonqos milli tindirizza l-kwezit baziku tal-vertenza rigwardanti n-natura proprja tad-depozitu in kwistjoni, anzi thalli kollox fi stat irrizolt u bla ma taghti twegiba netta, u (ii) aghar minn dan, is-sentenza appellata tonqos milli ssemmi interament dak li jinghad <u>fl-istess sentenza</u> in propozitu (liema nuqqas gie gustament rilevat mill-konvenuta appellanta fir-rikors ta' appell), jigifieri li,

"F'sitwazzjoni simili, ir-rizultat ikun li l-partijiet jirritornaw ghal *status quo ante* u ghalhekk it-talba tal-attur ghar-restituzzjoni tad-depozitu li huwa ghamel f'idejn il-konvenut, hija flokha u korretta. <u>Dan qed jinghad ghaliex id-depozitu f'dan il-konvenju kien akkont tal-prezz biss u ma kienx ukoll depozitu penitenzjali</u> – *arra poenitentialis* – li meta ssir tfisser infatti li, l-venditur ikollu d-dritt li f'kaz li l-

kompratur jonqos mill-obbligazzjoni li jakkwista …" (enfasi mizjud ta' din il-Qorti).

8. Trattandosi hawn ta' kapparra, iqum allura punt iehor ta' kontroversja dwar min mill-partijiet ghandu l-obbligu, f'kazi simili, mhux biss li jinterpella ufficjalment lill-parti l-ohra biex tersaq ghall-att tal-bejgh imma, f'kaz ta' non-ottemperanza, li tagixxi wkoll b'azzjoni *ad hoc* entro t-terminu stipulat fil-ligi fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16. Il-kontroversja tidderiva mill-fatt li hemm sentenzi li jirritjenu li jkun bizzejjed ghall-parti, li tkun fl-istess pozizzjoni tal-odjerna konvenuta appellanta, li tinterpella lill-kontroparti b'ittra ufficjali biex tersaq ghall-kuntratt u xejn aktar, filwaqt li sentenzi ohrajn li jqisu li l-import ta' ittra ufficjali simili huwa biss dak li jestendi l-effetti tal-konvenju ghal zmien ta' xahar, li f'kull kaz, l-ittra ufficjali trid tigi segwita wkoll b'azzjoni (citazzjoni) *ad hoc*.

Fl-ewwel tip ta' enuncjazzjoni, kif hawn fuq espost, gie hemm ritenut li l-applikazzjoni tal-Artikolu 1357 f'sitwazzjoni fejn id-depozitu hu fin-natura tieghu wiehed penitenzjali, hija guridikament kontradittorja, anzi tmur kontra l-principju li *pacta sunt servanda*. Ghalkemm tirrikonoxxi li hemm argumenti validi kemm fuq naha u kemm fuq ohra, din il-Qorti hi tal-fehma li ghandha tipprevali l-ewwel enuncjazzjoni. Fi kliem iehor, darba li l-partijiet ikunu ftehmu li l-kapparra tintilef jekk il-parti l-ohra ma tidhirx ghall-kuntratt, wara li tkun giet debitament interpellata, u dan ghal raguni mhux gustifikata, allura m'hemmx il-htiega li tigi intavolata kawza *ad hoc* sabiex hija zzomm il-kapparra. Sta *se` mai* ghall-parti l-ohra, li allura tkun giet imqieghda *in mora* li tintavola hi l-kawza opportuna fil-kaz biss li jidhrilha li kellha raguni valida li ghaliha ma resqitx ghall-att finali u b'hekk tkun tista' tiehu lura d-depozitu li jkun effettwat.

9. Hemm imbaghad x'jigi rizolt fil-kaz in ezami n-nuqqas ta' qbil li jezisti dwar jekk, wara kollox, kienx hemm interpellazzjoni ufficjali da parti tal-konvenuta. Ghall-ewwel Qorti, interpellazzjoni simili kienet non-ezistenti u kwindi ddecidiet li anke kieku kellu jigi ritenut li d-depozitu li sar kien jammonta ghal kapparra (kif fil-fatt

kien), xorta wahda kien hemm nieqes rekwizit procedurali importanti biex tigi akkolta l-eccezzjoni tal-konvenuta ghaz-zamma tad-depozitu penitenzjali effettwat mill-attur.

10. Dwar dan il-punt, il-partijiet jixhdu diammetrikalment bl-oppost. L-attur jghid li hu qatt ma rcieva xejn, waqt li l-konvenuta tixhed u tirreferi ghal zewg ittri ufficjali u mhux wahda. Ovvjament, l-aqwa u l-ahjar prova hija d-dokument innifsu. Mill-process jirrizulta li l-konvenuta esebiet zewg dokumenti – ara Dok F u Dok G, a fol. 72 u 73 tal-process. L-ewwel wiehed jikkonsisti f'kopja ta' ittra ufficjali minghajr il-firma ta' avukat jew prokuratur legali. Id-data li fiha ntbaghtet fiha m'hijiex shiha u lanqas ma jidher jekk gietx mibghuta. Fil-fatt, lanqas ma turi li giet pprezentata fir-Registru tal-Qorti. Fuqha pero` hemm zewg firem, dik tal-konvenuta u ohra tan-Nutar Paul G. Pisani bhala "Commissioner for Oaths". Turi biss id-data ta' "April 2000". Fuq in-naha ta' fuq imbaghad jidhru zewg notamenti, wiehed jghid li giet pprezentata fit-18 ta' April (18/4) u l-iehor meta saret in-notifika jigifieri fl-istess jum. Mill-bqija ma hemm xejn ufficjali fiha. It-tieni kopja ta' ittra ufficjali – Dok. G – hija datata s-26 ta' Mejju 2000. Hija kopja legali u firmata mill-Avukat Grech. Din l-ittra ufficjali pero` m'hijiex ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 imma talludi biss ghaz-zamma tal-kapparra. Kjarament ghalhekk jidher illi li kieku l-grad ta' prova dwar interpellazzjoni ufficjali baqghu sa daqstant, u minkejja l-prezenza taghhom fil-process (u mhux kif gie kollox sorvolat mill-ewwel Qorti), din il-Qorti ma kenitx sejra tistrieh u taccettahom bhala xi prova konklussiva. Izda, fi stadju ta' appell, il-konvenuta appellanta giet awtorizzata minn din il-Qorti biex tipprezenta kopja legali tal-ewwel ittra ufficjali, jigifieri fejn interpellat lill-attur biex jersaq ghall-kuntratt (hekk ara digriet ta' din il-Qorti tal-14 ta' Dicembru 2000 u kopja ta' ittra ufficjali li tinsab immarkata bhala Dok. X) u b'dan il-mod kull dubbju li seta' kien hemm dwar tali interpellazzjoni ufficjali gie epurat. Din l-ittra turi li effettivament huwa minnu li l-konvenuta, fit-18 ta' April 2000, debitament interpellat ufficjalment lill-attur biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh, liema att gie nnotifikat sija lill-attur Reginald Vella kif ukoll lill-attrici Anna Vella fl-istess jum (ara riferta *a tergo* ta' dan id-

dokument). Dan id-dokument jiddimostra inoltre li meta l-attur xehed permezz ta' affidavit datat 8 ta' Frar 2002 fejn qal li, "Jiena, sal-lum ghadni ma rcevejt xejn" b'riferenza ghall-ittra *de quo* jew ghal xi att iehor in segwitu, l-istess xiehda, in kwantu kienet qeghda tirreferi ghall-ittra ufficjali mibghuta lilu mill-konvenuta fit-18 ta' April 2000, ma kienitx korretta (biex wiehed, ghall-mument, jghid mill-anqas).

Fil-fehma tal-Qorti, din il-prova, ankorke` esebita f'dan l-istadju, kienet tissodisfa dak li kien rikjest bil-ligi. Il-fatt li l-prova giet maghmula kif suppost f'dan l-istadju ghandu, u sejjer, jittiehed in konsiderazzjoni ulterjorment, meta l-Qorti tiddeciedi dwar l-ispartizzjoni tal-kap tal-ispejjez.

Fl-ahharnett, tajjeb li jigi rilevat li xahar u nofs cirka qabel l-ispedizzjoni ta' din l-ittra ufficjali, l-attur min-naha tieghu baghat ittra legali lill-konvenuta in data tas-7 ta' Marzu 2000 (ara Dok. RG2, fol. 31) fejn taha gimgha zmien biex hija tersaq ghar-rexxissjoni tal-konvenju, kif ukoll talabha r-rifuzjoni tad-depozitu ghal ragunijiet ibbazati fuq dak li sejjah "difetti latenti" li rriskontra fil-fond li kellu jixtri. Dan il-fatt, incidentalment, juri li kemm naha kif ukoll ohra kienet taf li l-probabbilita` gia` bdiet tidher sa minn dakinhar, jekk mhux qabel, li l-kuntratt finali ma kienx sejjer isehh kif miftiehem.

11. Darba li l-konvenuta ma kellhiex il-kompitu li taghmel hi kawza *ad hoc* kontra l-attur biex jigi dikjarat li l-ammont depozitat kellu jibqa' ghandha u mhux jigi rifuz lill-attur, kien allura jispetta lill-attur li jiehu tali inizzjattiva. U, fil-fatt, l-attur – sa certu punt – hekk qieghed jaghmel bil-procedura tieghu kontra l-konvenuta. Qed jinghad "sa certu punt" ghar-raguni li kif originarjament koncepita, l-azzjoni mehuda kienet wahda bbazata daqs li kieku si trattava hawn ta' xi somma certa u dovuta – ghalhekk il-procedura sommarja – meta dan zgur ma kienx il-kaz, oltre li r-raguni moghtija fit-talba giet ibbazata fuq ir-rifuzjoni ta' "somma lill-atturi akkont tal-prezz finali" li taghti x'tifhem li m'hijiex qeghda tirreferi ghal kapparra, kif effettivament kienet is-somma ddepozitata minnu.

Minkejja s-suespost, din il-Qorti jidhrilha li anke fuq il-konsiderazzjoni ta' ekonomija tal-gudizzju, l-istess citazzjoni tista' wkoll isservi bhala talba ghar-rifuzjoni tal-ammont in depozitu, kemm-il darba kellu jirrizulta mill-provi li l-attur kellu tassew raguni valida biex ma jersaqx ghall-kuntratt finali. Ovvjament jekk dan ma jirrizultax, allura jsegwi li, l-konvenuta appellanta tkun intitolata li tinkamera hi l-ammont hekk depozitat.

12. Tajjeb li jigi rilevat li b'din l-izvolta fil-kawza, la naha u lanqas ohra m'hi sejra tigi sorpriza. Di fatti, kemm parti u kemm ohra diga` ressqu xiehda f'dan is-sens quddiem l-ewwel istanza. Anki l-istess konvenuta appellanta pprospettat tali possibbilita` f'parti mir-risposta taghha. Ghalhekk ftit ikun jaghmel sens li l-att tac-citazzjoni, kif dedott, jigi respint b'rizerva ta' azzjoni gdida fuq l-istess meritu. Huwa opportun ghalhekk, anke in omagg ghall-principju tad-doppju ezami, li wara t-thassir tas-sentenza, l-atti jigu rinvjati quddiem l-ewwel Qorti biex wara li din tara x'ghandhom xi jzidu l-partijiet in sostenn tat-tezi rispettiva taghhom, tiddelibera fil-mertu kif fuq spjegat.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tilqa' l-appell tal-konvenuta proprio et nomine, tirrevoka u thassar is-sentenza appellata b'dan li tordna li l-atti tal-kawza jigu rinvjati quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili ghall-provi li fadal u decizjoni fil-mertu.

Fic-cirkostanzi, l-ispejjez relattivi ghall-appell ghandhom jigu sopportati kwantu ghal zewg terzi ($^{2}/_{3}$) mill-attur appellat proprio et nomine, u r-rimanenti terz ($^{1}/_{3}$) mill-konvenuta appellanta pro et noe.

L-ispejjez relattivi ghall-ewwel istanza jibqghu impregudikati sal-gudizzju finali.

< Sentenza Finali >

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