MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 657/2008

Avukat Mark Refalo f'isem l-assenti Ray *sive* Raymond Manara u Jodie Louise Manara

Versus

George u Maria konjuġi Borg

1. Din hija kawża b'rikonvenzjoni dwar jekk għandux jintilef jew jintradd lura depożitu li tħallas fuq wegħda ta' bejgħ-u-xiri bil-patt li jintilef jekk ix-xerrej ma jersaqx għall-bejgħ.

2. Il-fatti seħħew hekk: il-partijiet daħlu f'konvenju li bis-saħħa tiegħu l-atturi ntrabtu li jbigħu u l-konvenuti ntrabtu li jixtru mingħandhom proprjetà f'Tas-Sliema. Il-konvenuti ħallsu għaxart elef lira (Lm10,000), daqs tlieta u għoxrin elf, mitejn u tlieta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€23,293.73) akkont tal-prezz bil-patt illi dan jitqies bħala dak li ssejjaħ *forfeitable deposit*. Il-patt relativ igħid hekk:

«Purchasers are paying here and now to vendors who accept a deposit of Lm10,000 on account of the purchase price of Lm300,000. However this sum of Lm10,000 is being retained by Notary Remigio Zammit Pace to be credited to his office account until 15.11.2007. This sum of Lm10,000 will be paid to vendors on the 15.11.2007. Purchasers will forfeit this sum in in favour of vendors if purchasers do not sign the final deed for a reason that is not valid at law by the 28.5.2008. The deposit will be returned to purchaser if the final deed cannot be signed for a reason that is valid at law.»

3. Il-konvenju kellu jorbot sat-28 ta' Mejju 2008. B'ittra ġudizzjarja tas-26 ta' Mejju 2008 l-atturi sejħu lill-konvenuti biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ-u-xiri iżda sat-28 ta' Mejju 2008 il-kuntratt baqa' ma sarx. Fil-15 ta' Novembru 2007 in-Nutar Zammit Pace kien għadda lill-atturi l-flus depożitati għandu, kif ried il-ftehim.

4. Issa, b'rikors tas-27 ta' Ġunju 2008, l-atturi fetħu l-kawża tallum u qegħdin jitolbu illi l-qorti tgħid illi s-somma depożitata "intilfet irrevokabilment" favur tagħhom, u tagħtihom is-setgħa li jżommu dawk il-flus bħala penali skond il-ftehim; qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

5. Il-konvenuti wieġbu fit-3 ta' Frar 2009. Essenzjalment, il-kontestazzjoni tagħhom hija fis-sens illi l-atturi ma jistgħux iżommu l-flus depożitati, u għandhom irodduhom, għax naqsu milli jagħmlu kawża kif irid, u fiż-żmien li jagħti, l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili[1]. Għalhekk b'rikonvenzjoni talbu illi l-qorti tikkundanna lill-atturi jroddulhom il-flus depożitati flimkien mal-imgħax mit-28 ta' Mejju 2008 u l-ispejjeż.

[1] **1357.** (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed … … …, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

6. L-atturi wieġbu fit-23 ta' Frar 2009. Wara li ressqu żewġ eċċezzjoniijet preliminari fis-sens illi r-rikonvenzjoni ma saritx kif trid il-liġi fl-artt. 156(1)(*d*) u 159 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u għalhekk ma tiswiex, ikkontestaw il-kontro-talba wkoll fil-meritu.

7. Inqisu l-ewwel l-eċċezzjonijiet preliminari ta' nullità. L-ewwel waħda hija mibnija fuq l-art. 159 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

159. (1) Ħlief riferenza għal-liġi, fir-rikors ġuramentat u fir-risposta ġuramentata, li għandhom ikunu fil-qosor, m'għandu jkun hemm ebda kumment, jew ħwejjeġ mhux meħtieġa sabiex jiġu mfissra l-fatti sustanzjali fir-rikors ġuramentat, jew sabiex jiġu mwaqqgħa dawk il-fatti jew biex jiġu indikati l-eċċezzjonijiet fir-risposta ġuramentata.

(2) Meta dan ma jiġix imħares, il-qorti tista' tordna li l-ħwejjeġ żejda jiġu mħassra, jew li l-iskrittura tiġi mneħħija mill-inkartament u mbiddla b'oħra flokha magħmula skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

8. Għalkemm huwa minnu illi forsi jista' jingħad illi t-tweġiba maħlufa tal-konvenuti seta' kellha anqas verbożità u aktar preċiżjoni, madankollu xorta minnha tista' tislet l-argument essenzjali tal-konvenuti, li huwa illi l-atturi ma setgħux imexxu bil-kawża tallum qabel ma jkunu għamlu kawża – kif irid l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili – għat-twettiq tal-wegħda ta' xiri, *i.e.* biex il-konvenuti jkunu mġiegħla jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri. Dan seta' jingħad, u forsi wkoll jingħad aħjar, f'paragrafu wieħed; madankollu l-qorti ma tarax li hemm l-estremi biex tgħid illi t-tweġiba bir-rikonvenzjoni ma tiswiex kif igħid l-art. 789(1)(*ċ*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

9. It-tieni eċċezzjoni hija msejsa fuq l-art. 156(1)(*d*) li jrid illi fuq l-att taħt l-isem tal-qorti jingħata l-avviż li min jirċievi t-tweġiba b'rikonvenzjoni għandu jkellem avukat biex iwieġeb fi żmien għoxrin jum min-notifika.

10. Tassew illi f'dan il-każ l-att huwa "nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi", u għalhekk tista' tingħata l-eċċezzjoni tan-nullità tiegħu taħt l-art. 789(1)(*d*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Madankollu, fil-każ tallum, li tintlaqa' l-eċċezzjoni ta' nullità jkun rimedju sproporzjonat, kemm fid-dawl ta' dak li jgħid il-*proviso* għall-istess art. 789(1) u kif ukoll għax l-

atturi wieġbu fiż-żmien li tagħtihom il-liġi u ma sofrew ebda preġudizzju minħabba n-nuqqas tal-avviż li l-liġi trid li jingħatalhom.

11. Il-qorti għalhekk tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' nullità.

12. Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu.

13. Essenzjalment il-kwistjoni hija jekk l-atturi, biex jieħdu l-benefiċċju li d-depożitu jintilef favur tagħhom mill-konvenuti, kellhomx jagħmlu kawża sabiex "titwettaq il-wegħda" kif irid, u fiż-żmien li jagħti, l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Ma huwiex kontestat illi l-ittra ġudizzjarja saret fis-26 ta' Mejju 2008, qabel ma għalaq il-konvenju fit-28 ta' Mejju 2008. Huwa ċar ukoll illi l-kawża tallum, li nfetħet fis-27 ta' Ġunju 2008, saret fiż-żmien ta' tletin jum li tagħti l-liġi. Li ma sarx f'dak iż-żmien hija l-kawża biex titwettaq il-wegħda, *i.e.* biex isir il-bejgħ, għax il-kawża tallum ma hijiex biex isir il-bejgħ iżda biex il-flus jintilfu favur l-atturi.

14. Il-konvenuti igħidu illi t-teżi tagħhom hija mibnija fuq is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar 2008 fil-kawża fl-ismijiet <u>Gloria Pont v. *J.L.J. Construction Company Limited*</u>. F'dik il-kawża l-Qorti tal-Appell kienet qalet hekk:

«L-attriċi resqet dan l-appell biex issostni li, ladarba l-effetti tal-konveju tħallew jiskadu, bla ebda naħa ma tieħu passi biex iżżomm il-konvenju fis-seħħ, hi għandha dritt, f'kull każ, li tieħu lura l-ħlas li għamlet marbut mal-istess konvenju.

«Din il-qorti hi inklinata li taqbel mat-teżi attriċi. Biex parti fuq konvenju żżomm id-depożitu li tħallas fuq l-istess konvenju, trid iżżomm fis-seħħ l-istess konvenju, għax jekk il-konvenju jiskadi, jiġi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex iżomm għalih il-ħlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. Konvenju ma jibqax fis-seħħ biss għax tintbagħat l-ittra uffiċjali prevista fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. … … …

«Biex konvenju jinżamm fis-seħħ hemm żewġ proċeduri li jridu jittieħdu, u jekk ma jittiħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depożitu li jkun irċieva. … … …

«Biex dak li jkun jieħu lura jew iżomm dak li hu intitolat għalih taħt il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, iżomm fis-seħħ l-istess konvenju … … …

«Is-soċjetà konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra uffiċjali lill-attriċi, poġġiet lill-istess attriċi *in mora*, u ma kellhiex tagħmel iżjed minn hekk. Issostni li l-ittra uffiċjali kienet titfa' l-oneru fuq l-attriċi li tipproċedi biex tiġġustifika n-nuqqas tagħha, u, ladarba dan ma għamlitux, allura d-depożitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.

«Din il-qorti tosserva, però, li l-effett tal-ittra uffiċjali mhux dak ssottomess mis-soċjetà konvenuta. L-effett tal-ittra uffiċjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar, però, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imġedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tiegħu trid issir il-kawża opportuna kif trid il-liġi. … … …

«Kwindi, biex is-soċjetà konvenuta tinvoka l-konvenju bħala t-titolu għaż-żamma tad-depożitu, kellha tippreżenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-wegħda, u *sta* għall-parti l-oħra tipprova jew teħles mill-obbligazzjoni billi turi kawża ġusta, jew taċċetta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depożitu. Il-venditur ma jistax jiddeċiedi, unilateralment, li l-parti l-oħra ma għandha ebda raġunijiet validi biex tiddekadi mill-wegħda, u jaqbad u jakkapparra d-depożitu għalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jżomm id-depożitu), irid jipproċedi ġudizzjarjament għal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt.»

15. Il-pożizzjoni legali, iżda, kompliet ġiet preċiżata f'sentenza oħra mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fl-14 ta' Mejju 2010, fl-ismijiet <u>Reginald Vella *et versus* Angela Galea *et*</u>. F'dak il-każ attriċi kienet il-parti li kienet sejra tixtri u għalhekk għamlet il-ħlas, u l-kawża saret biex dan il-ħlas jintradd lura. Dik is-sentenza, fil-parti li hija relevanti għall-għanijiet tal-kawża tallum, tgħid hekk:

«Dak li kellu fl-ewwel lok jiġi determinat huwa n-natura tal-ammont imħolli mill-attur *qua* kompratur prospettiv mal-konvenuta venditriċi (jew man-nutar). Dan l-ammont kien depożitu akkont tal-prezz tal-bejgħ (kif isostni l-attur) jew kien depożitu penitenzjali, ossija kapparra (kif *invece* sostnut mill-konvenuta)? Id-differenza bejn dawn iż-żewġ tipi ta' depożitu hija waħda fundamentali għaliex l-obbligi li jixħtu fuq naħa u oħra mill-partijiet kontraenti tvarja. … … …

«… … … [F]il-każ in eżami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa ingliża. Għalhekk ma setgħetx tintuza l-kelma ‘kapparra’. It-test ingliz tal-artikolu [1359 tal-Kodiċi Ċivili] juża l-kelma ‘*earnest’* għal ekwivalent tal-kelma Maltija ‘kapparra’. Biss jekk id-depożitu jissejjaħ ‘*earnest’* jew b’xorta ta’ kliem oħra, kemm-il darba l-elementi ta’ kapparra, *cioè* li dak id-depożitu jintilef kemm-il darba min ikun għamlu ma jersaqx, għandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1359 anke fil-konfront tal-venditur. Fil-każ in eżami l-kelma *deposit* ġiet ikkwalifikata bil-kelma *forfeitable* u *cioè* l-attur kien jitlef l-ammont imħallas kemm-il darba ma jersaqx. Dan, fl-opinjoni tal-qorti, huwa ekwivalenti għal meta f’konvenju jingħad li qed jitħallas ċertu ammont bħala ‘kapparra’ u għalhekk ma kienx hemm għalfejn li l-partijiet joqogħdu jispjegaw fil-konvenju x’kien jiġri kemm-il darba kien il-venditur li ma jersaqx.

«… … … Isegwi, mela, kif tajjeb ġie sottomess mill-appellanta, illi d-depożitu mħolli għand in-nutar kien jikkonsisti f’kapparra u mhux f’depożitu akkont tal-prezz kif ippretenda l-attur appellat. Dan hu sewwa sew hekk għar-raguni li l-istess partijiet jiddefinuh bħala wieħed “*forfeitable*” – u dan dejjem fil-każ li l-att finali ma jkunx sar bla raġuni valida.

… … …

«*Trattandosi* hawn ta’ kapparra, iqum allura punt iehor ta’ kontroversja dwar min mill-partijiet għandu l-obbligu, f’każi simili, mhux biss li jinterpella uffiċjalment lill-parti l-oħra biex tersaq għall-att tal-bejgħ imma, f’każ ta’ non-ottemperanza, li taġixxi wkoll b’azzjoni *ad hoc entro* t-terminu stipulat fil-liġi fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16. Il-kontroversja tidderiva mill-fatt li hemm sentenzi li jirritjenu li jkun biżżejjed għall-parti, li tkun fl-istess pożizzjoni tal-odjerna konvenuta appellanta, li tinterpella lill-kontroparti b’ittra uffiċjali biex tersaq għall-kuntratt u xejn aktar, filwaqt li sentenzi oħrajn li jqisu li l-import ta’ ittra uffiċjali simili huwa biss dak li jestendi l-effetti tal-konvenju għal żmien ta’ xahar, li f’kull każ, l-ittra uffiċjali trid tiġi segwita wkoll b’azzjoni (ċitazzjoni) *ad hoc*.

«Fl-ewwel tip ta’ enunċjazzjoni, kif hawn fuq espost, ġie hemm ritenut li l-applikazzjoni tal-artikolu 1357 f’sitwazzjoni fejn id-depożitu hu fin-natura tiegħu wieħed

penitenzjali, hija ġuridikament kontradittorja, anzi tmur kontra l-prinċipju li *pacta sunt servanda*. Għalkemm tirrikonoxxi li hemm argumenti validi kemm fuq naħa u kemm fuq oħra, din il-qorti hi tal-fehma li għandha tipprevali l-ewwel enunċjazzjoni. Fi kliem iehor, darba li l-partijiet ikunu ftiehmu li l-kapparra tintilef jekk il-parti l-oħra ma tidhirx għall-kuntratt, wara li tkun ġiet debitament interpellata, u dan għal raġuni mhux ġustifikata, allura m'hemmx il-ħtieġa li tiġi intavolata kawża *ad hoc* sabiex hija żżomm il-kapparra. *Sta se mai* għall-parti l-oħra, li allura tkun ġiet imqiegħda *in mora* li tintavola hi l-kawża opportuna fil-każ biss li jidhrilha li kellha raġuni valida li għaliha ma resqitx għall-att finali u b'hekk tkun tista' tieħu lura d-depożitu li jkun effettwat.»

16. Fil-każ tallum ukoll il-ħlas li sar mill-konvenuti ssejjaħ mill-partijiet stess *forfeitable deposit* u, bħal fit-tieni każ fuq imsemmi, għandu min-natura ta' kapparra, li hija regolata bl-art. 1359 tal-Kodiċi Ċivili:

1359. Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terga' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kappara, u l-parti li tkun irċevietha, bili trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra.

17. Kapparra tingħata biex il-partijiet ikollhom *locus pœnitentiæ*, *i.e.* żmien biex kull parti "jisgħob biha" talli ntrabtet u għalhekk tkun tista' tinħall, għalkemm bi ħlas. Ladarba l-parti tkun tista' tinħall, loġikament ma tistax tiġi mġiegħela tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u għalhekk ma jagħmilx sens li l-parti l-oħra tiftaħ kawża taħt l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili "sabiex titwettaq il-wegħda".

18. Għalhekk, mhux biss ma huwiex meħtieġ li l-parti li trid iżżomm il-kapparra tiftaħ kawża "sabiex titwettaq il-wegħda", kif iridu l-konvenuti llum, iżda huwa wkoll kontro-sens legali li tiftaħ kawża biex titwettaq il-wegħda meta l-parti l-oħra għandha l-fakoltà li tinħall minn dik il-wegħda billi titlef l-kapparra li kienet tħallset appuntu għalhekk, biex ikun hemm *locus pœnitentiæ*.

19. Fil-każ tallum l-atturi għamlu mhux biss dak li kien meħtieġ, billi qiegħdu lill-konvenuti *in mora* b'att

ġudizzjarju magħmul fiż-żmien li tagħti l-liġi, iżda wkoll għamlu aktar milli huwa meħtieġ billi fetħu l-kawża tallum meta, kif sewwa jingħad fis-sentenza ta' Vella *et versus* Galea *et*, kien imiss lill-konvenuti li jiftħu kawża huma biex juru għala kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fiż-żmien li tagħti l-liġi.

20. Il-konvenuti mhux biss ma wrewx li kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt iżda wkoll lanqas biss għamlu mqar tentativ li jaċċennaw għal xi raġuni, għax straħu biss fuq l-interpretazzjoni ħażina tal-liġi li taw fit-tweġiba maħlufa tagħhom.

21. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' nullità tar-rikonvenzjoni, tiċħad il-kontro-talba tal-konvenuti u tiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet tagħhom u tilqa' t-talba tal-atturi: tgħid illi l-kapparra mħallsa mill-konvenuti ntilfet favur l-atturi li għalhekk għandhom jedd illi jżommuha. L-ispejjeż tal-eċċezzjonijiet ta' nullità li ġew miċħuda għandhom iħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż l-oħrajn kollha għandhom iħallsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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