MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 367/2009

CHAIN SERVICES LIMITED (C- 17803)

Vs

Leo u Inez konjuġi **MICALLEF**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-14 ta’ April, 2009, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (a) issib li l-att ta’ konvenju magħmul bejnha u l-imħarrkin fit-2 ta’ Awissu, 2005, dwar ix-xiri u l-bejgħ lilha tal-fond bl-isem “*The Rose*”, fi Triq Ħal Luqa, Ħal Tarxien, kien għalaq bla ma l-kuntratt pubbliku seta’ jsir minħabba raġuni tajba fil-liġi konsistenti fin-nuqqas ta’

ħruġ tal-permessi kif miftiehem u minħabba li l-imħarrkin naqsu li jmexxu 'l quddiem b'kawża l-eżekuzzjoni tal-imsemmi konvenju biex ikunu jistgħu jżommu d-depożitu mħallas lilhom f'dik l-okkażjoni; u (b) tikkundanna lill-imħarrkin iroddulha lura s-somma ta' ħamsa u ħamsin elf disa' mija u erba' ewro u sitta u disgħin ċenteżmi (€ 55,904.96)[1] li hija avvanzat lill-istess imħarrkin bħala depożitu akkont tal-prezz miftiehem fl-imsemmi konvenju. Talbet ukoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali b'seħħ minn dak inhar li skada l-konvenju, jiġifieri fis-27 ta' Jannar, 2009, sal-jum tal-ħlas effettiv;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' April, 2009, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fis-7 ta' Mejju, 2009, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li, filwaqt li ma hemm l-ebda kontestazzjoni li l-konvenju għalaq, it-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu minħabba li kienet il-kumpannija attriċi nnifisha li naqset li tersaq għall-kuntratt bla ma kellha raġuni tajba u għalhekk hija tilfet il-jedd li titlob lura d-depożitu li kienet ħallset, u dan wara li huma kienu talbuha għalxejn b'ittra uffiċjali biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u naqset li twettaq dak li talbuha;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Novembru, 2009[2], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' l-provi tal-partijiet;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Mejju, 2011[3], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom tal-għeluq bil-miktub;

---

[1] Kemm iġibu fi flus tallum Lm 24,000 li tħallsu mill-kumpannija attriċi fuq il-konvenju
[2] Paġ. 19 tal-proċess
[3] Paġ. 82 tal-proċess

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fil-31 ta' Ottubru, 2011[4];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-25 ta' Jannar, 2012[5], bi tweġiba għal dik tal-attriċi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Frar, 2012, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal radd lura ta' flus imħallsin bħala depożitu fl-okkażjoni ta' konvenju li għalaq bla ma sar il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Il-kumpannija attriċi (aktar 'il quddiem imsejħa "Chain") kienet resqet fuq att ta' konvenju li bih kienet sejra tixtri villa mingħand l-imħarrkin, u kienet ħallset f'żewġ okkażjonijiet depożiti akkont tal-prezz miftiehem matul iż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ. Billi hija tgħid li l-konvenju, kif imġedded, għalaq bla ma seta' jsir il-kuntratt, trid lura l-flus li ħallset akkont, flimkien mal-imgħaxijiet;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi qalu li huwa minnu li l-konvenju għalaq, iżda ladarba kienet Chain li naqset milli tersaq għall-kuntratt bla ma kellha raġuni tajba, tilfet il-jedd li tieħu lura d-depożitu, għaliex il-konvenju nnifsu kien jgħid li dik is-somma tintilef u kienet titqies bħala danni pre-likwidati. Jgħidu li huma kienu ressqu talba b'ittra uffiċjali kontra Chain, iżda din naqset li tersaq għall-kuntratt bla ma kellha raġuni tajba;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li fit-2 ta' Awissu, 2005[6], Chain intrabtet li tixtri u tikseb mingħand l-imħarrkin li, min-naħa tagħhom, wegħeduha li jbiegħulha u jittrasferulha l-villa tagħhom bl-isem ta' "*The Rose*"

---

[4] Paġġ. 90 – 8 tal-proċess
[5] Paġġ. 101 – 113 tal-proċess
[6] Dok "A", f'paġġ. 4 – 6 tal-proċess

(qabel kienet iġġib l-isem ta' "*Kerlin*"), fi Triq Ħal Luqa, f'Ħal Tarxien, taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, u bil-prezz ta' mitejn u erbgħin elf lira Maltin (Lm 240,000)[7]. Il-konvenju jgħid li Chain ħallset erbgħa u għoxrin elf lira Maltin (Lm 24,000) akkont tal-prezz[8], liema somma kellha tinżamm min-Nutar sa ma joħroġ il-permess li għalih kien suġġett il-konvenju jew sas-27 ta' Jannar, 2006, liema ċirkostanza tiġi l-ewwel. L-imsemmi konvenju kien jagħlaq fis-27 ta' Jannar tal-2009, u matul dawk l-erba' snin kien suġġett li jinħarġu "permessi għall-bini, liema permessi ikunu skond iż-żona", iżda sas-27 ta' Jannar, 2006, Chain kellha l-għażla li f'każ li l-permessi ma jkunux inħarġu sa dak inhar, tibqa' għaddejja xorta waħda bil-konvenju. Jekk kemm-il darba Chain kienet tagħżel li ma tkomplix bil-konvenju, fis-27 ta' Jannar, 2006, il-partijiet kellhom jiltaqgħu biex Chain tingħata lura s-somma li kienet ħallset akkont. Chain kellha l-jedd li fuq l-att ta' bejgħ tressaq xerrej ieħor minflokha;

Illi fit-18 ta' Jannar, 2006[9], il-partijiet reġgħu dehru fuq kitba oħra biex jiċċaraw dak li kienu ftehmu fuq il-konvenju, billi tawlu ż-żmien li fih Chain kellha tħallas id-depożitu akkont sat-30 ta' Ġunju, 2006, filwaqt li, dwar il-kundizzjoni tal-ksib tal-permessi, din kellha tkun kundizzjoni li tibqa' ttul sakemm jibqa' fis-seħħ il-konvenju;

Illi fil-31 ta' Jannar, 2006, Chain ħallset l-ewwel somma akkont ta' ħmistax-il elf lira Maltin (Lm 15,000) direttament lill-imħarrkin[10], filwaqt li fit-30 ta' Ġunju, 2006, ħallsithom il-bilanċ ta' disat elef lira Maltin (Lm 9,000) l-oħrajn[11];

Illi, sadattant, fl-1 ta' Settembru tal-2005[12], Dhalia Limited ressqet talba għal żvilupp ("*full development application*") biex twaqqa' l-villa tal-imħarrkin u ttella' minflokha tlettax-il (13) remissa taħt il-livell tat-triq, tliet (3) *maisonettes* fuqhom fil-livell tat-triq, sitt (6) appartamenti fl-ewwel u t-

[7] Li jġibu € 559,049.62 fi flus tal-lum
[8] Mill-provi, madankollu, ħareġ li l-ewwel ħlas akkont sar żmien wara, kif jidher hawn taħt
[9] Dok "B", f'paġ. 7 tal-proċess
[10] Dok "Ċ", f'paġ. 8 tal-proċess
[11] Dok "D", f'paġ. 9 tal-proċess
[12] Dok "LM2", f'paġġ. 66 – 8 tal-proċess

tieni sular u żewġ *penthouses*. Il-permess inħareġ fl-10 ta' April, 2006[13];

Illi fil-15 ta' Jannar, 2009[14], l-imħarrkin bagħtu ittra uffiċjali lil Chain jitolbuha biex, sal-għada, tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali skond il-kundizzjonijiet miftehmin fil-konvenju. Il-kuntratt ma sarx u l-imħarrkin ma segwewx l-imsemmi att ġudizzjarju b'kawża kontra Chain għall-eżekuzzjoni tal-konvenju[15];

Illi fl-14 ta' April, 2009, Chain fetħet din il-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li din il-Qorti jeħtiġilha tagħmel biex tqis sewwa din il-kawża jintrabtu ma' żewġ aspetti. L-ewwel wieħed hu r-raġuni li minħabba fiha l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ imwiegħed fil-konvenju ma setax isir. It-tieni wieħed hu dwar l-effetti li jinħalqu ladarba l-konvenju li sar bejn il-partijiet skada, u l-konsegwenzi li dan iġib fuq il-ħlas li jkun ghadd mal-konvenju;

Illi fis-sewwa jrid jingħad li wieħed mill-argumenti ta' Chain[16] huwa li din il-Qorti lanqas għandha għalfejn toqgħod tistħarreġ jekk kemm-il darba hija kellhiex raġuni tajba jew le biex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ladarba hemm qbil bejn il-partijiet li l-konvenju skada. Skond Chain, ladarba l-konvenju tilef l-effetti tiegħu, il-partijiet tqiegħdu fis-sitwazzjoni li kienu fiha qabel ma sar il-konvenju, u għalhekk ir-radd lura tal-prezz imħallas minnha akkont lill-imħarrkin huwa l-konsegwenza waħdanija u awtomatika ta' dik l-iskadenza;

Illi l-Qorti jidhrilha li ċ-ċirkostanzi tal-każ m'humiex daqshekk sempliċi daqs kemm tpinġihom Chain. Dan jingħad minħabba l-fatt li l-ewwel talba tagħha tinbena fuq żewġ kawżali kumulativi, li waħda minnhom hija espressament dik li hija kellha raġuni tajba biex ma tersaqx fuq il-kuntratt finali. Minbarra dan, bi ftehim espress magħmul fl-att tal-konvenju nnifsu, il-ħlas li

[13] Xhieda ta' Ivor Robinich 1.2.2011, f'paġ. 62 tal-proċess
[14] Dok "E", f'paġ. 10 tal-proċess
[15] Verbal tas-seduta 18.2.2010, f'paġ. 21 tal-proċess
[16] Ara Nota ta' Sottomissjonijiet § 15, f'paġ. 97 tal-proċess

wettqet Chain ma kienx maħsub biss bħala ħlas akkont tal-prezz, iżda wkoll bħala kapparra f'każ li Chain tonqos li tersaq għall-kuntratt għal raġuni tajba. Minħabba f'hekk, il-Qorti jkollha tqis ukoll il-kwestjoni tal-eżistenza tar-raġuni tajba biex il-kuntratt ma jsirx;

Illi għal dak li jirrigwarda **r-raġuni li wasslet biex il-kuntratt ma setax isir**, Chain qiegħda tippretendi l-ħlas lura tal-akkont tal-prezz li hija ħallset lill-imħarrkin matul iż-żmien li l-konvenju kien fis-seħħ u dan għaliex tgħid li kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jgħidu li Chain naqset li tersaq għall-kuntratt għal raġuni tajba, minkejja li kienu talbuha tagħmel dan bis-saħħa ta' att ġudizzjarju. Jgħidu wkoll li, ladarba l-konvenju għalaq u l-ftehim kien li s-somma mħallsa akkont tinżamm minnhom bħala 'danni prelikwidati'[17] f'każ li Chain tonqos li tersaq għall-kuntratt bla raġuni tajba, jiġi li t-talba attriċi ma jmisshiex tintlaqa' u huma għandhom il-jedd li jżommu dak il-ħlas ladarba kien min-natura ta' kapparra;

Illi r-raġuni li ssemmi Chain bħala dik li żammitha milli tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienet in-nuqqas ta' ħruġ ta' permessi ta' żvilupp. Hija tgħid li fil-konvenju nnifsu kien miftiehem li l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ kienet suġġetta li "joħorġu permessi għall-bini, liema permessi jkunu skond iż-żona"[18]. Tgħid li, wara li sar il-konvenju, sar bdil fl-iskemi mfassla mill-Awtorita' kompetenti li naqqsu l-għamla ta' żvilupp li sata' jsir fil-post. Chain tgħid li l-għan tagħha li tixtri l-villa tal-imħarrkin kien biex din titwaqqa' u jsir żvilupp sħiħ minflokha;

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti[19], jew tmur kontra dak li jkun

---

[17] Klawsola 8 tal-konvenju, f'paġ. 5 tal-proċess
[18] Klawsola 12, *ibid*
[19] App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. vs Francis Said et***; u Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***George Farruġia et vs Paċifika Masini et***

miftiehem fil-wegħda preliminari[20], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqies li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntatt[21]. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha[22]. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju[23];

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini **wara** li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt[24];

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għall-ħruġ ta' permess ta' bini jew għall-għoti ta' faċilita' bankarja ta' self, u dak il-permess jew dak is-self ma jkunux inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, x-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni[25];

---

[20] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Axiaq et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)
[21] P.A. RCP **30.5.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar Ltd vs Joseph Bezzina et*** (konfermata fl-Appell fit-**12.10.2006**)
[22] Ara, per eżempju, P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et***
[23] App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et***
[24] Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol : **LXXXV.ii.324**)
[25] Maġ. (Għ) AE **27.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borġ et*** (mhix appellata)

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, l-klawsola relattiva kienet tgħid li l-bejgħ ikun "suġġett li joħorġu permessi għall-bini, liema permessi jkunu skond iż-żona". Il-klawsola ma tagħti l-ebda dettal ieħor u l-Qorti tqis li kien ikun ħafna aħjar li kieku tfissret b'mod aktar ċar. Chain tfisser dik il-klawsola bħala l-ħruġ ta' permessi għal żvilupp ta' tliet (3) sulari 'l fuq min wiċċ it-triq u *penthouse* fuqhom, kif kien fiż-żmien ta' meta sar il-konvenju[26];

Illi mill-atti tal-kawża ħareġ li, fiż-żmien li sar il-konvenju (f'Awissu tal-2005), l-inħawi fejn kienet tinsab il-villa tal-imħarrkin kienu jippermettu żvilupp partikolari. Ħareġ ukoll li l-bdil li kien sar mill-Awtorita' dwar il-pjan lokali fl-2006 ma kienx bidel l-ogħla livell ta' żvilupp li sata' jsir f'dawk l-inħawi[27]. Fuq kollox, ħareġ li permess għal żvilupp imressaq minn Chain f'Settembru tal-2005, b'talba għal "*outline development permit*" bi żvilupp kif riditu l-istess kumpannija kien ġie approvat f'April tal-2006. Dan kollu kien ġara matul iż-żmien li kien fis-seħħ il-konvenju u minkejja li Chain tgħid li, wara l-iffirmar, kienu nbidlu ċ-ċirkostanzi minħabba l-intervent tal-Awtorita';

Illi, kif sewwa jirrilevaw l-imħarrkin fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, huwa rilevanti li jingħad li, sa dak inhar li l-Awtorita' approvat it-talba ta' Chain, din kienet għadha ħallset biss parti mis-somma maqbula li kellha titħallas akkont. Madwar xahrejn wara li ngħata dak il-permess li Chain wettqet it-tieni parti ta' dak il-ħlas. Il-Qorti hija ċerta li, sa dak iż-żmien, Chain kienet taf x'għamla ta' żvilupp kien sejjer jitħalla jsir fis-sit tal-villa li kienet intrabtet li tixtri u ma jagħmel l-ebda sens li hija xorta waħda għaddiet biex iġġedded il-konvenju u twettaq il-ħlas tal-akkont tal-prezz li kieku dak il-permess ma kienx jogħġobha jew ma kienx l-għamla ta' permess li hija kellha f'moħħha meta sar il-konvenju l-ewwel darba. Il-fatt li l-permess li ngħata kien dwar "*outline development*" u mhux il-permess sħiħ ftit li xejn inaqqas, fil-fehma tal-Qorti, mis-siwi tal-konsiderazzjonijiet li għadha kemm għamlet;

[26] Xhieda ta' Warren Azzopardi 18.2.2010 f'paġ. 24 tal-proċess
[27] Xhieda ta' Ivor Robinich 15.3.2010, f'paġġ. 36 – 7 tal-proċess

Illi fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ssib li Chain ma tistax tistrieħ fuq ir-raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt safejn dik ir-raġuni kienet imsejsa fuq in-nuqqas ta' ħruġ ta' permess tal-bini kif miftiehem fl-att tal-konvenju. Jekk kien hemm xi raġuni tajba oħra, Chain la semmietha fit-talbiet tagħha u lanqas ressqet provi dwarha. Il-Qorti m'hijiex ser tispekula dwar x'setgħet kienet dik ir-raġuni;

Illi f'dan ir-rigward l-ewwel talba tagħha ma tistax tintlaqa' għax issib li Chain ma wrietx li tassew kellha raġuni tajba biex tonqos li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt meta l-imħarrkin talbuha tagħmel dan fl-att ġudizzjarju li bagħtulha meta l-konvenju kien għadu fis-seħħ;

Illi l-Qorti sejra issa tqis l-ewwel talba attriċi safejn tirrigwarda **l-effett tal-fatt li l-konvenju għalaq bla ma l-ebda parti wettqet il-proċedura biex jeżegwih.** Fis-sewwa, jrid jingħad li l-imħarrkin kienu wettqu parti mill-imsemmija proċedura – kienu bagħtu lil Chain ittra uffiċjali espressament għall-finijiet tal-artikolu 1357[28], iżda ma kinux komplew imexxu b'kawża;

Illi fil-fehma tal-Qorti, biex din il-kwestjoni tkun mistħarrġa sewwa, huwa ta' siwi kbir li tkun determinata sewwa n-natura tal-ħlas li Chain għamlet lill-imħarrkin matul iż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ. Chain ttenni li dan kien sempliċi ħlas akkont tal-prezz miftiehem. L-imħarrkin jgħidu li dak il-ħlas kien kapparra. Il-konvenju jsostni kemm il-verżjoni ta' Chain u kif ukoll dik tal-imħarrkin. Hija komuni l-prattika li ħlas li jsir fuq jew matul att ta' konvenju jitqies kemm bħala akkont tal-prezz u kif ukoll bħala kapparra (jew "*forfeitable deposit*"). Fil-każ tal-konvenju mertu tal-kawża, il-klawsola tmienja (8) tiegħu tagħmilha ċara li s-somma mħallsa minn Chain bħala depożitu akkont kienet ukoll min-natura ta' kapparra u kienet tintilef favur l-imħarrkin jekk kemm-il darba Chain tonqos li tersaq għall-kuntratt bla raġuni tajba;

Illi l-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li ladarba dak li tniżżel fil-konvenju kien ċar u ma jeħtieġ l-ebda tifsir, m'huwiex

[28] Dok "E", f'paġ. 10 tal-proċess

xieraq li xi parti twarrab dak li ntrabtet bih jew li tagħtih tifsira differenti minn dak li jrid il-ftehim[29]. Il-Qorti qiegħda tqis, għalhekk, li dak li ħallset Chain lill-imħarrkin kien kapparra;

Illi l-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili (li jitkellem dwar wegħda ta' bejgħ bil-kapparra) jipprovdi li "*Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terġa' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat din il-kapparra billi titlef il-kapparra, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra*";

Illi huwa minnu li, meta att ta' konvenju jagħlaq bla ma jkun sar il-kuntratt finali, l-effett legali jkun li kull parti trid terġa' titqiegħed fil-qagħda li kienet qabel dak inhar[30]. Dan iġib miegħu miegħu ukoll il-konsegwenzi li kull parti trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju[31]. B'mod partikolari, il-parti li tkun tħallset lilha parti mill-prezz akkont u li tkun naqset li twettaq l-effetti tal-konvenju bil-proċedura speċifika mfissra mil-liġi[32], ma jifdlilha l-ebda jedd li tibqa' żżomm għandha xi somma mħallsa lilha bħala akkont tal-prezz, ukoll jekk dak l-akkont issejjah bħala ħlas mhux rifondibbli[33];

Illi ma hemm l-ebda dubju li meta kien se' jagħlaq il-konvenju (kif imġedded), l-imħarrkin bagħtu jinterpellaw lil Chain b'ittra uffiċjali għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. L-imħarrkin ma segwewx dik l-ittra b'kawża għall-eżekuzzjoni. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, huma jtennu li ladarba bagħtu l-imsemmi att ġudizzjarju lil Chain, kienu wettqu dak li trid minnhom il-liġi u ma kienx meħtieġ li huma wkoll isegwuha b'kawża ladarba kien jidher ċar li Chain ma reditx tersaq għall-kuntratt aħħari u ladarba bis-saħħa tal-konvenju nnifsu huma kellhom il-jedd li, la Chain

[29] Art. 1002 tal-Kap 16
[30] P.A. GV **30.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Portelli et vs Hector Cassola***
[31] App. Ċiv. **25.5.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Christine Cassar Torregiani vs Dr. Godfrey Gauċi Maistre***
[32] Art. 1357(2) tal-Kap 16
[33] App. Ċiv. **14.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella noe vs Abela noe*** (Kollez Vol. **LXXXVI.ii.165**)

tkun naqset li tersaq, kienu jistgħu jżommu għandhom id-depożitu li tħallas bħala kapparra. Iżidu jgħidu li huwa kontrosens li wieħed jippretendi li l-bejjiegħ iressaq kawża għall-eżekuzzjoni ta' konvenju kontra xerrej li juri li ma jridx jersaq għall-bejgħ, meta l-bejjiegħ ikun mogħti mill-konvenju nnifsu l-jedd li jitħallas bil-kapparra għan-nuqqas tax-xerrej jew għall-għażla tiegħu li ma jersaqx;

Illi dawn l-argumenti tal-imħarrkin jidħlu fil-qafas tal-kwestjoni jekk il-jedd li tinżamm il-kapparra – ladarba tagħmel parti mill-ftehim li jkun sar bil-wegħda preliminari fil-konvenju – iġġorrx ukoll l-istess effett tal-konvenju li jitħalla jagħlaq bla ma parti tkun segwiet il-proċedura kollha maħsuba fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi huwa miżmum li mqar fil-każ fejn somma titħallas bħala kapparra, il-bejjiegħ ma jistax jippretendi li jżomm dik is-somma jekk kemm-il darba ma jkunx talab b'att ġudizzjarju lix-xerrej li jkun wiegħed biex dan jersaq għall-kuntratt. Huwa b'dak l-att ġudiżżjarju li jintwera jekk ix-xerrej ikunx tassew irrifjuta li jersaq għall-kuntratt u baqa' inadempjenti[34] u huwa biss b'dak l-att ġudizzjarju li bih ix-xerrej ikun tqiegħed f'mora[35]. Hekk ukoll huwa permezz ta' dak l-att ġudizzjarju li jitqiegħed piż fuq il-parti li wettqet dak il-ħlas biex turi li kienet naqset milli tersaq għall-kuntratt għal raġuni tajba wara li tkun intalbet kif mistħoqq li tersaq għall-kuntratt[36]. Iżda l-mistoqsija li tqum hija jekk kemm-il darba l-benefiċċju mogħti lil xi parti taħt l-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili huwiex marbut hekk sfiq li tabilfors irid jitħares dak kollu li jitlob l-artikolu 1357 tal-istess Kodiċi;

Illi l-Qorti żżomm quddiem għajnejha l-fatt li din il-kwestjoni mhux dejjem ġabet fehma waħda mill-qrati tul iż-żmien. Filwaqt li hemm deċiżjonijiet li jisħqu li l-parti li tkun tħallset il-kapparra trid tabilfors twettaq dak kollu meħtieġ skond l-artikolu 1357 tal-kodiċi Ċivili (jiġifieri, interpellazzjoni ġudizzjarja segwita b'kawża)[37], oħrajn iqisu li jkun biżżejjed li dik il-persuna tibgħat att ġudizzjarju

[34] App. Inf. PS **5.3.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Galea et vs A.I.Ċ. Anton Żammit et***
[35] App. Inf. PS **13.2.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Fabian Cardona et vs Noel Debono et***
[36] App. Inf. PS **13.3.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Tabib Charles Mallia et vs Carmelo Sammut et***
[37] App. Ċiv. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Gloria Pont vs J.L.J. Construction Co Ltd.***

lill-parti li ħallsitha l-kapparra li bih titlobha tersaq għall-bejgħ u l-kapparra tintilef favur min irċeviha jekk il-parti l-oħra tonqos li tersaq bla raġuni tajba jew tonqos li tiftaħ kawża biex turi li tassew kellha raġuni tajba biex ma tersaqx fuq il-kuntratt[38];

Illi din il-Qorti hija tal-fehma li t-tieni linja ta' ħsieb taqbel l-aktar ma' dak li trid il-liġi, mat-tifsira li trid tingħata lid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili u mal-ħarsien tar-rispett tar-rieda tal-partijiet f'kuntratt kif imfissra mqar fuq ftehim preliminari. Minbarra dan, il-Qorti hija tal-fehma li l-proċedura maħsuba fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili tgħodd għal dawk il-każijiet fejn il-parti li tressaq il-kawża, wara li tkun interpellat lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju, trid twassal għall-eżekuzzjoni tal-wegħda tal-bejgħ (jiġifieri li jsir l-att pubbliku tax-xiri-u-bejgħ) u mhux ukoll f'dawk il-każijiet maħsuba biss biex iżommu ħaj l-effetti tal-konvenju ħalli jinkseb il-ħarsien ta' xi benefiċċju ieħor miftiehem taħt l-istess konvenju fil-każ li l-bejgħ aħħari ma jsirx;

Illi f'dan ir-rigward, tagħmel tagħha l-ħsieb muri minn din il-Qorti (diversament presjeduta) meta qalet li "*kapparra tingħata biex il-partijiet ikollhom locus poenitentiae, 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'. Għalhekk, mhux biss ma huwiex meħtieġ li l-parti li trid iżżomm il-kapparra tiftaħ kawża 'sabiex titwettaq il-wegħda', .. iżda huwa kontro-sens legali li tiftaħ kawża biex titwettaq il-wegħda meta l-parti l-oħra għandha l-fakolta' li tinħall minn dik il-wegħda billi titlef il-kapparra li kienet ħallset appuntu għalhekk, biex ikun hemm locus poenitentiae'.*"[39];

Illi minn dan kollu joħroġ li l-imħarrkin għandhom raġun jilqgħu għat-talba ta' Chain, ladarba huma wettqu dak li l-

---

[38] App. Ċiv. **14.5.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Reginald Vella et vs Angela Galea pro et noe***
[39] P.A. GCD **10.5.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Mark Refalo noe vs George Borġ et*** (mhix appellata)

liġi titlobhom. Jidher ukoll li l-bidla maħsuba fil-liġi fl-artikolu 1357[40] tal-Kodiċi Ċivili taqbel sewwasew mal-pożizzjoni meħuda minnhom;

Illi għalhekk fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, l-Qorti ssib li Chain m'għandhiex raġun biex issejjes l-ewwel talba tagħha, lanqas taħt din it-tieni kawżali proċedurali;

Illi jsegwi li, ladarba l-ewwel talba m'hijiex sejra tintlaqa', lanqas iż-żewġ talbiet l-oħrajn ma jistgħu jintlaqgħu minħabba li huma marbuta ma' u konsegwenzjali għall-ewwel talba;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tilqa' t-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet** tal-imħarrkin miżżewġin Micallef;

Tiċħad it-talbiet attriċi billi ma nhumiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tordna li l-kumpannija attriċi tħallas l-**ispejjeż tal-kawża**.

< Sentenza Finali >

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

[40] Ara art. 5 tal-Att V tal-2010 (li għadu ma ġiex fis-seħħ)