QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 26 ta' Mejju 2017

Numru 10

Rikors maħluf numru 109/2008 PC

Stephen Holmes u martu
Gillian Frances Holmes u b'digriet
tas-26 ta' April 2013 Dr Mario Scerri ġie
konfermat bħala kuratur għal Stephen u
Gillian Frances konjugi Holmes stante
l-assenza temporanja tagħhom
minn dawn il-gżejjer

v.

Alison June Sibley

1. Dan huwa appell tal-konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fl-14 ta' Diċembru 2012 li laqgħet talba tal-atturi biex tikkundanna lill-konvenuta tħallas "penali jew danni" billi titlef is-somma li hi ħallset bħala depożitu fuq wegħda ta' xiri ta' immobbli wara li ma resqitx għax-xiri tal-proprjetà kif wegħdet.

2. Il-konvenuta kienet wiegħdet li tixtri mingħand l-atturi immobbli bil-prezz ta' mija u ħamsa u ħamsin elf lira (Lm155,000), daqs tliet mija u wieħed u sittin elf u tnejn u ħamsin euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€361,052.88), u ħallset akkont ħmistax-il elf u ħames mitt lira (Lm15,500), daqs sitta u tletin elf, mija u ħames euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€36,105.29).

3. Billi l-konvenuta ma dehritx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, l-atturi, wara li sejħula b'ittra ġudizzjarja kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li [l-konvenuta] marbuta li tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ u trasferiment tad-dar … … … deskritta aħjar fil-konvenju … … …;
>
> »2. tikkundanna [lill-] konvenuta sabiex tersaq għall-kuntratt relattiv tal-bejgħ tad-dar, … … …;
>
> »3. f'każ li l-obbligazzjoni prinċipali tal-konvenuta, u *cioè* l-bejgħ, ma jkunx jista' jiġi effettivament esegwit għal raġunijiet imputabbli lill-istess konvenuta minħabba li l-prezz miftiehem fil-konvenju jibqa' ma jkunx jista' jgħaddi għand ir-rikorrenti għaliex ma jitħallasx, bħala rimedju alternattiv tikkundanna lill-konvenuta għall-ħlas tal-penali jew danni *ai termini* tal-artikoli 1120, 1125, 1133, u 1357(1) tal-Kap. 16, billi tordna t-telf tas-somma ta' sitta u tletin elf mija u ħames Euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu ġà depożitata mill-konvenuta a favur tal-atturi … … …, u dan bħala kumpens tal-ħsara għat-tbatija li ġiet sofferta mir-rikorrenti u għall-qligħ li ġie mtellef lilhom minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali mill-istess konvenuta.«

4. Il-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni, fost oħrajn, li "tinsab f'posizzjoni illi ma tistax tidħol għall-kuntratt ta' bejgħ u dan minħabba raġunijiet illi huma barra mill-kontroll tagħha".

5. Waqt is-smigħ tal-kawża l-atturi irtiraw l-ewwel żewġ talbiet u żammew it-tielet waħda.

6. L-ewwel qorti laqgħet it-talba tal-atturi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»L-atturi primarjament talbu lill-konvenuta sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Imma, wara li l-konvenuta fil-mori tas-smigħ tal-kawża ddikjarat formalment li ma kenitx f'posizzjoni tixtri d-dar in kwistjoni, irtiraw l-ewwel żewġ talbiet tagħhom, u insistew biss fuq it-talba alternattiva għad-danni. A tenur tal-artikolu 1357(1) tal-Kap.16, kemm-il darba l-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, dak li ma jkunx żamm mal-wegħda tiegħu jkun obbligat li jħallas id-danni lill-aċċettant. L-atturi jikkontendu li bil-fatt li l-konvenuta naqset li tersaq għax-xiri tad-dar tagħhom huma sofrew danni konsistenti fi tnaqqis sostanzjali fil-valur ta' din id-dar, u għalhekk iridu li jiġu awtorizzati jieħdu l-pagament ta' Lm15,500 (ekwivalenti llum għal €36,105.29) li kienet għamlet il-konvenuta, xi jiem wara li kien sar il-konvenju, u li llum jinsabu depożitati fir-reġistru ta' din il-qorti, wara mandat ta' sekwestru li kien inħareġ kontra l-konvenuta.

»Huwa evidenti minn dak li tniżżel fil-konvenju in kwistjoni li s-somma li tħallset mill-konvenuta kienet depożitu akkont tal-prezz tad-dar li kellha tixtri. Għalhekk b'differenza mis-sitwazzjoni kieku kienet tħallset kapparra, fejn allura kull parti kien ikollha d-dritt tirtira mill-ftehim bil-konsegwenza biss tat-telf ta' din il-kapparra, fil-każ in eżami l-atturi jkollhom dritt għad-danni kemm-il darba jirnexxilhom jipprovaw li l-kuntratt ma sarx ħtija tal-konvenuta.

»Il-konvenuta tikkontendi li wara li sar il-konvenju in kwistjoni hija rritornat l-Ingilterra, fejn tirrisjedi, għamlet xi meljoramenti fid-dar tagħha sabiex tirrendiha aktar attraenti, u bdiet tirreklamaha għall-bejgħ bil-prezz ta' £317,500 li l-*estate agents* ikkunsidraw bħala prezz raġonevoli. Ġara però illi dik il-ħabta bdiet tinħass il-*credit crunch* bil-kriżi internazzjonali tal-banek u r-riċessjoni, u ftit li xejn kellha offerti, bl-ogħla offerta li rnexxielha tikseb tkun wahda ta' £240,000. Billi però xtaqet iddaħħal iżjed minn hekk, għamlet użu mill-klawsola fil-konvenju li kienet tintitolaha titlob estensjoni ta' tliet xhur għall-kuntratt, fit-tama li sadanittant issirilha offerta aħjar. Imma, minkejja din l-estensjoni, offerta aħjar ma waslet qatt, id-dar tagħha baqgħet ma nbigħetx u għalhekk lanqas resqet għall-kuntratt ta' xiri tad-dar tal-atturi … … … Il-konvenuta tinsisti wkoll li x-xiri ta' din id-dar kien jiddependi mill-bejgħ tad-dar tagħha fl-Ingilterra, u dan kienu jafuh u aċċettawh l-atturi. Tgħid li kien appuntu għal din ir-raġuni li talbet l-estensjoni tal-konvenju. Għalhekk issostni li ġaladarba ma kellhiex il-finanzi meħtieġa għax-xiri tad-dar tal-atturi, kienet intitolata tinħall mill-obbligi tagħha naxxenti mill-konvenju in kwistjoni, mingħajr ebda riperkussjonijiet.

»L-atturi da parti tagħhom jiċħdu kategorikament li qatt aċċettaw li l-bejgħ tad-dar tagħhom lill-konvenuta kien jiddependi mill-bejgħ tad-dar tagħha fl-Ingilterra, u fil-fatt ma kien hemm l-ebda klawsola f'dan is-sens fil-konvenju relattiv. … … … Ma kienet għalhekk xejn ġustifikata l-konvenuta li ma tonorax il-ftehim li kellha mal-atturi sempliċement għax ma laħqitx bigħet id-dar tagħha. Lanqas kienet raġuni valida li konsegwenza ta' hekk ma kellhiex il-flus meħtieġa biex tiffinanzja dan ix-xiri. Irriżulta ammess mill-konvenuta stess li fit-terminu oriġinali tal-konvenju laħqet kellha offerta ta' £240,000 u għalkemm forsi ma kinitx is-somma li xtaqet, fiċ-ċirkostanzi, jekk ġenwinament riedet tassew takkwista d-dar tal-atturi, u kellha bżonn il-flus, messha aċċettat din l-offerta. Dawn il-flus, flimkien mad-depożitu ġà mħallas fuq il-konvenju, kienu biżżejjed biex isir ix-xiri kontemplat. Jekk imbagħad ma kinux

iservuha biex tħallas l-ispejjeż relatati mal-kuntratt, kif tajjeb qalu l-atturi fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom, ma kienx ser ikun daqstant diffiċli għaliha li tissellef din id-differenza mill-banek lokali, b'ipoteka fuq id-dar mixtrija minnha. Konsegwentement huma ġustifikati l-atturi jippretendu d-danni minħabba dan in-nuqqas tal-konvenuta.

»Niġu issa għalhekk għall-kalkolu tad-danni dovuti lill-atturi. Dawn isostnu li minħabba l-aġir tal-konvenuta u ż-żmien li qagħdu jistennew inutilment li din tersaq għall-kuntratt ta' xiri tad-dar tagħhom, ġarrbu danni konsistenti f'telf fil-valur ta' din id-dar. Infatti wara li reġgħu poġġew id-dar għall-bejgħ, hekk kif kienu aċċertati mill-konvenuta li hija ma kellhiex biex tixtriha, u peress li anke f'pajjiżna s-suq tal-bejgħ tal-proprjetà sadanittant laħaq ġie effettwat ħażin, kellhom jirriduċu l-prezz mitlub minn €361,052.88 kif stipulat fuq il-konvenju in kwistjoni, għal €299,000, differenza ta' €62,052. In-nuqqas ta' bejgħ preżenti minħabba r-riċessjoni anke f'din il-gżira ġie konfermat mhux biss minn Marie Grech, rappresentanta ta' *estate agency* ewlenija, li anke esebiet dettalji dwar il-prezz ta' proprjetajiet oħra f'Għawdex li bejn wieħed u ieħor għandhom l-istess speċifikazzjonijiet tad-dar tal-atturi, imma wkoll mill-A.I.Ċ. Teddie Busuttil prodott mill-atturi, u li kien ġie inkarigat minnhom biex jikkonverti l-*farmhouse* tagħhom, li spjega kif il-valur tal-proprjetajiet f'Għawdex, mis-sena 2008 'l hawn, niżel b'madwar għoxrin u ħamsa u għoxin fil-mija (20-25%). Anke l-perit Carmelo Borg, xhud tal-konvenuta, ammetta li bħalissa mhux żmien tajjeb għall-bejgħ tal-proprjetà, u li biex wieħed jikseb dak li jkun jixtieq irid jistenna li s-sitwazzjoni preżenti tinbidel għall-aħjar. Għaldaqstant f'tali ċirkostanzi jirriżulta illi t-talba tal-atturi li jieħdu s-somma ta' €36,105.29 imħallsa mill-konvenuta bħala depożitu in kontemplazzjoni tax-xiri minnha tad-dar tagħhom fil-Munxar, biex tagħmel tajjeb għad-danni minnhom sofferti, konsistenti f'telf ta' valur ta' din id-dar fis-suq tal-bejgħ, hija ġustifikata u timmerita konferma.

»Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, u tastjeni milli tiddeċiedi dwar l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi billi dawn ġew irtirati, tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuta għall-ħlas tad-danni *ai termini* tal-artikolu 1357(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, billi tordna t-telfa tas-somma ta' sitta u tletin elf mija u ħames euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€36,105.29) ġà mħallsa mill-konvenuta a favur tal-atturi, liema somma ġiet depożitata … … … fir-reġistru ta' din il-qorti permezz taċ-ċedola numru 375/2008, u dan bħala kumpens għat-telf ta' qligħ li ġarrbu l-atturi minħabba n-nuqqas ta' esekuzzjoni tal-obbligu prinċipali tal-konvenuta li tixrti d-dar tagħhom kif intrabtet li tagħmel bil-konvenju tad-29 ta' Diċembu 2007.

»Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċċjali tad-19 ta' Settembru 2008, ikunu a karigu tal-istess konvenuta.«

7. Il-konvenuta appellat b'rikors tat-3 ta' Jannar 2013 li għalih l-atturi wieġbu fit-3 ta' Ġunju 2013. L-aggravji tal-appell ġew imfissra hekk fil-qosor mill-konvenuta appellanti:

»L-ewwel aggravju huwa fuq il-fatt illi l-ewwel qorti onorabbli għamlet kalkolu ħażin.

»It-tieni aggravju huwa il-fatt illi b'konsegwenza tal-kalkolu żbaljat li lmentat minnu l-appellanta fl-ewwel aggravju tagħha il-qorti onorabbli skartat għal kollox l-eċċezzjoni tagħha li ma tistax tinżamm responsabbli għad-danni peress illi hija ma setgħetx tersaq għall-kuntratt minħabba raġunijiet barranin li tagħhom hi ma ma kellhiex ħtija skont l-artiklu 1133 tal-Kap 16.«

8. Essenzjalment iżda l-aggravji huma dawn: l-ewwel aggravju huwa illi l-konvenuta kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt u t-tieni aggravju jolqot ir-responsabilità u l-*quantum* tad-danni, għax il-konvenuta tgħid illi l-ewwel qorti ma kellhiex "awtomatikament tikkonverti l-ammont sħiħ li [l-konvenuta] tat bħala depożitu akkont tal-prezz f'danni lill-atturi".

9. Kompliet tfisser l-ewwel aggravju hekk:

»… … … il-konvenuta qatt ma qalet illi l-offerta li rnexxielha ġġib ta' £240,000 kien ikopri l-ispejjeż tax-xiri ħlief għal spejjeż żgħar notarili. Hija spjegat illi hija kellha l-*mortgage* fuq id-dar li riedet titnaqqas mirrikavat u li mbagħad bdiet tinħass id-*drop* fil-valur tal-isterlina. Bl-akbar rispett lejn l-ewwel qorti, bejn £268,000 u £240,000 hemm madwar tletin elf sterlina (£30,000) u mhux iċ-ċekċik li qed jimmaġinaw l-atturi. Anke jekk wieħed inaqqas l-ammont tad-depożitu jifdal madwar £20,000.

»Iżda l-konvenuta li kienet *in buona fede* fil-mori tal-kawża wkoll wriet lill-qorti kif ipprovat tissellef mingħand il-banek u ma tawhiex. Dan għamlitu biex turi l-istat ta' impossibilità li kienet fih li teżegwixxi l-wegħda ta' xiri li hija għamlet. … … …

»… … …

»Għalhekk assjem ta' dan kollu jidher ċar mill-provi illi l-offerta li kellha l-appellanta ta' £240,000 ma kienx ser ikopri x-xiri tad-dar tal-atturi. Bl-akbar rispett il-qorti skartat għal kollox il-fatt illi minn dan l-ammont ried jitnaqqas il-*mortgage* li kellha fuq id-dar kif ukoll ried ikun hemm *allowance* għar-rati tal-*exchange*. Illi kieku aċċetat dik l-offerta (li ma jfissirx taħt il-liġi ingliża li kien ser isir il-bejgħ min-naħa tal-kumpratur) kienet riedet tara kif ser iġġib madwar 20,000 sterlina oħra biex tkopri l-prezz – u mhux l-ispejjeż ukoll. Għalhekk, id-differenza bejn l-offerta li kellha l-appellanta ma kinetx waħda li ġiet koperta minn self minħabba li l-ammont ma kienx wieħed negliġibbli tal-ewwel onorabbli qorti iżda ammont sostanzjali ta' madwar £20,000 u kien għalhekk li hija ma aċċettatx l-offerta għaliex b'dik l-offerta qatt ma setgħet tasal biex tixtri il-proprjetà tal-atturi.«

10. Tassew illi s-sentenza appellata donnha tagħti l-impressjoni illi li kieku kien minnu illi lill-konvenuta ma seħħilhiex li tiffinanzja x-xiri din kienet tkun raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt. Li kieku din tassew kienet raġuni tajba kien forsi jkollu relevanza l-argument tal-konvenuta. Fil-verità iżda, anke li kieku l-konvenuta sabet tbigħ id-dar tagħha b'nofs il-prezz li sabet, u wkoll li kieku ma sabet ebda xerrej, xorta ma kienx ikollha raġuni tajba biex tinħall mill-wegħda ta' xiri. Il-wegħda ta' xiri ma kinitx soġġetta għall-kondizzjoni li l-konvenuta ssib mnejn tiffinanzja x-xiri: kienet inkondizzjonata. *Imputet sibi* l-konvenuta jekk daħlet għal obbligazzjoni bla ma aċċertat ruħha minn qabel illi kellha l-mezzi meħtieġa biex twettaqha.

11. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

12. L-aggravju dwar il-*quantum* tad-danni ġie mfisser hekk:

> »… … … l-atturi ma ġarrbu l-ebda telf għaliex il-proprjetà kienet u baqgħet f'idejhom u jekk kien hemm xi avarija fil-valur tal-proprjetà żgur li l-konvenuta ma għamlet xejn biex ikkaġunat dan il-kambjament. L-atturi jilmentaw illi huma tilfu l-imgħaxijiet mil-bank però naqsu b'mod lampanti milli jġibu l-iċken ħjiel ta' prova f'dan ir-rigward.
>
> »Illi l-appellanta tissottometti bl-akbar rispett illi la darba d-depożitu ma kienx wieħed ta' kapparra u qed jiġi diskuss biss il-kwistjoni jekk id-depożitu mħallas akkont tal-prezz jistax jinżamm bħala danni mil-atturi, ma jeżonerax lill-atturi mill-eżerċizzju ta' prova ikkontemplat mil-liġi tagħna li twassal għar-responsabbiltà u l-likwidazzjoni tad-danni u għalhekk qabel xejn dan irid l-ewwel jiġi eżawrit.
>
> »… … …
>
> »Illi l-konvenuta appellanta ma tistax tifhem kif dan l-istat ta' fatt jista qatt iwassal biex l-ewwel qorti onorabbli awtomatikament tikkonverti l-ammont sħiħ li hija tat bħala depożitu akkont tal-prezz f'danni lill-atturi.
>
> »*Inoltre*, … … … ma nġabet l-ebda prova ta' responsabbiltà u wisq anqas ma ġie ikkwantifikat id-danni ikkaġunati minn nuqqas ta' responsabbiltà rikjesta mil-liġi. Mill-ġurisprudenza nostrana jidher illi huwa stabbilit il-mod li wieħed għandu jaġixxi biex wieħed jinvoka l-konvenju biex id-depożitu mħallas akkont tal-prezz jiġi mħallas bħala danni però huwa nebuluż għall-aħħar kif għandhom jiġu ikkwantifikati dawn id-danni. It-tendenza hija illi d-depożitu jiġi awtomatikament konvertit

> f'danni bħallikieku bejn il-partijiet kien hemm klawżola ta' *forfeitable deposit* jew ta' *penalty clause*, però dan assolutament ma hux korrett u jmur kontra d-dettami tal-proċedura nostrana dwar responsabbilità.
>
> »Illi anke meta l-ewwel qorti ġiet biex tikkalkula d-danni, din ibbażatu fuq id-differenza tal-valur tal-proprjetà llum għal ħdejn il-prezz tal-bejgh però anke dan bl-akbar rispett huwa żbaljat peress illi, mingħajr preġudizzju għall-aggravju illi l-appellanti lanqas ma hija responsabbli biex tħallas l-ebda danni, l-artiklu 1136 tal-Kapitlu 16 jikkontempla illi l-ħsara u danni trid tkun prevedibbli fi żmien li sar il-ftehim, u *cioè* l-konvenju, u bl-abkar rispett ma nġabet l-ebda prova li l-partijiet kienu jafu jew setgħu basru li kien ser ikun hemm bdil radikali fil-valur tal-proprjetà.
>
> »Għalhekk l-appellanta bl-akbar rispett tissottometti illi fl-ewwel lok irid jiġi deċiż li meta ma resqitx għall-kuntratt ta' komprovendita dan għamlitu għal raġuni valida fil-liġi, u jekk fin-nuqqas għal xi raġuni din il-qorti onorabbli tqis illi r-raġuni miġjuba minnha ma hix valida fil-liġi allura mbagħad l-istess qorti onorabbli għandha tevalwa l-estensjoni ta' responsabbiltà fil-parametri ikkontempati fl-artiklu 1032 *et sequitur* [*recte, et sequentia*] tal-Kapitlu 16.«

13. Ġà rajna illi r-raġuni għala l-konvenuta ma resqitx biex tixtri ma hijiex raġuni tajba biex teħlisha mill-obbligazzjoni, u ladarba naqset milli twettaq l-obbligazzjoni li tixtri, hija marbuta, fi kliem l-art. 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili, li tħallas id-danni lill-parti l-oħra.

14. Tifdal il-kwistjoni tal-*quantum*. Il-fatt li ma ġietx stipulata kapparra jfisser biss illi d-danni ma ġewx likwidati minn qabel bi ftehim; ma jfissirx illi danni ma għandhomx jiġu likwidati, jew li parti tista' tinħall mill-wegħda b'impunità, aktar u aktar meta l-art. 1357(1) igħid testwalment illi l-parti li tonqos milli tbigħ jew tixtri għandha tħallas id-danni. Il-kwistjoni għalhekk, kif ingħad, hija kemm huma d-danni.

15. Tgħid sew il-konvenuta illi d-depożitu mħallas akkont tal-prezz, ladarba ma huwiex kapparra, ma huwiex kejl tad-danni, u kienet tkun għamlet ħażin l-ewwel qorti li kieku, kif tgħid il-konvenuta, "awtomatikament" ikkonvertiet id-depożitu f'danni.

16. L-ewwel qorti iżda ma għamlitx hekk. Li għamlet l-ewwel qorti kien illi illikwidat il-valur tal-opportunità li tilfu l-atturi li jbigħu l-proprjetà bil-prezz miftiehem mal-konvenuta għax baqgħu marbutin, għaż-żmien kollu li għalih kienu marbuta li jbigħu lill-attriċi, li ma jfittxux xerrej ieħor. Meta mbagħad inħallu minn dak l-obbligu għax għalaq iż-żmien tal-konvenju, ma setgħux aktar isibu bejgħ b'dak il-prezz.

17. Barra minn hekk, iż-żmien mitluf ukoll għandu l-valur tiegħu.

18. Kontra dak li tgħid il-konvenuta, ma hemm xejn imprevedibbli fil-fatt illi jekk parti titlef opportunità li tbigħ lil terzi għax marbuta li tbigħ lill-parti l-oħra, dik l-opportunità tista' ma terġax tiġi meta l-ewwel parti ma tibqax hekk marbuta, għax il-prezz f'suq ħieles jista' jinżel daqskemm jista' jitla'. Li fil-fatt il-prezz niżel sostanzjalment intwera b'mod oġġettiv quddiem l-ewwel qorti. Fil-fatt niżel b'aktar minn kemm kien id-depożitu, iżda billi l-atturi illimitaw it-talba tagħhom għall-*quantum* tad-depożitu l-ewwel qorti korrettement ma tathomx aktar minn hekk.

19. Dan l-aggravju wkoll huwa għahekk miċħud.

20. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll tal-appell, tħallashom il-konvenuta appellanti.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Registratur
mb/df