MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 1112/2002/1

Frank Galea

v.

Kevin Micallef

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell minn sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili moghtija 22 ta’ Frar, 2005. L-appellant Kevin Micallef qieghed jitlob ir-revoka ta’ dik is-sentenza li kienet ikkundannatu jhallas lill-attur Lm12,000 flimkien ma' l-imghax u l-ispejjez, billi tigi michuda t-talba attrici, jigu milqugha l-eccezzjonijiet tieghu (tal-konvenut) kif ukoll it-

talbiet rikonvenzjonali tieghu, b'mod ghalhekk li l-appellat Frank Galea jigi kkundannat irodd lura d-depozitu mhallas lilu.

2. Permezz ta' att ta' citazzjoni pprezentat fil-4 ta' Ottobru 2002, quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, l-attur Frank Galea ippremetta u talab hekk:-

"Peress illi permezz ta' skrittura privata datata 5 ta' Frar 2001, kopja taghha hawn annessa u mmarkata Dok. FG1, il-konvenut obbliga ruhu li jhallas lill-attur sa Dicembru tas-sena 2001, is-somma ta' tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000);

"Peress illi sal-lum ghalkemm interpellat sabiex ihallas, il-konvenut baqa' inadempjenti u dan il-ammont ghadu ma thallasx lill-attur;

"Peress illi dan il-kreditu tal-attur huwa cert, likwidu u dovut kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni guramentata hawn annessa u mmarkata Dok. FG2;

"Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din il-Onorabbili Qorti:

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12);

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta attrici s-somma ta' tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000) dovuta kif intqal.

"Bl-ispejjez inkluzi, dawk tal-ittra interpellatorja datata 26 ta' Lulju 2002 u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni pprezentat kontestwalment ma' din il-kawza, u bl-imghax legali mid-data tal-prezentata ta' din ic-citazzjoni sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

3. Ghalkemm l-attur kien talab illi l-kawza tinqata' bid-dispensa tas-smigh, taht il-procedura sommarja specjali, l-Prim Awla tal-Qorti Civili, b'digriet tat-8 ta' Lulju 2003,

ordnat illi l-kawza timxi bil-procedura normali; u b'nota ta' eccezzjonijiet ipprezentata fit-23 ta' Lulju 2003, il-konvenut eccepixxa:

"1. Illi l-ammont ta' hames t'elef lira Maltija (Lm5,000), m'hijiex dovuta peress li din is-somma tirreferi ghal depozitu fuq bejgh ta' proprjeta li qatt ma sehh. Il-konvenju skada u m'ghad ghandu l-ebda effett.

"2. Illi b'referenza ghal bilanc fl-ammont ta' sebat elef lira Maltija (Lm7,000) dan ukoll m'huwiex dovut peress li l-attur huwa debitur ta' l-eccipjent f'ammont ikbar.

"Bl-ispejjez kontra l-attur li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni."

4. Illi l-konvenut ressaq ukoll kontro-talbiet:

"Premess illi l-kontendenti kienu iffirmaw konvenju li permezz tieghu l-konvenut kellu jixtri minghand il-attur dar gewwa Santa Maria Estate;

"Premess illi l-konvenut hallas lill-attur is-somma ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) bhala depozitu fuq il-prezz;

"Premess illi l-kuntratt ta' bejgh baqa' ma giex ppublikat u l-konvenju skada u m'ghad ghandu l'ebda effett;

"Jghid ghalhekk il-attur ghaliex din il-Onorabili Qorti m'ghandhiex prevja kull dikjarazzjoni li hija mehtiega skond il-ligi:-

"1. Tillikwida dik is-somma li hija dovuta lill-konvenut bhala rifuzjoni tad-depozitu tal-prezz imhallas mill-konvenut lill-attur;

"2. Tikkundanna lill-attur ihallas dik is-somma li tigi likwidata mill-Qorti.

"Bl-imghax u bl-ispejjez kontra l-attur li huwa minn issa ngunt in subizzjoni."

5. Permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet, l-attur wiegeb ghall-kontro-talbiet hekk:

"Illi t-talbiet tal-konvenut kontenuti fil-kontro-talba huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex il-kwistjonijiet kollha li qamu bejn il-partijiet mill-konvenju ta' bejgh u mill-kiri tal-istess fond lill-konvenut gew tranzatti permezz ta' skrittura ffirmata fil-5 ta' Frar 2001 gja ezibita mill-eccipjent odjern mac-citazzjoni bhala Dok. FG1, redatta mill-avukat ta' dak iz-zmien ta' l-istess konvenut u kwindi mhux biss il-konvenut m'ghandu jiehu xejn izda talli huwa ghandu jhallas lill-eccipjent is-somma ta' tnax-il elf lira (Lm12,000) mitluba fic-citazzjoni."

<u>Is-sentenza appellata</u>

6. Permezz ta' sentenza moghtija fit-22 ta' Frar 2005, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u l-kontro-talbiet tieghu, laqghet it-tieni talba attrici u kkundannt lil konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' tnax-il elf lira (Lm 12,000), filimkien ma' l-imghaxijiet u l-ispejjez mitluba fic-citazzjoni. Ghall-ahjar intendiment ta' dana l-appell. Qed tigi riprodotta fl-intier taghha s-sentenza appellata:

"Din hija kawża b'kontro-talba: l-attur qiegħed jitlob illi l-konvenut iħallsu tnax-il elf lira (Lm12,000) kif intrabat b'kitba privata, u l-konvenut qiegħed jitlob illi l-attur iroddu ħlas li l-konvenut għamel *sine causa*.

"Fiċ-ċitazzjoni l-attur igħid illi b'kitba privata tal-5 ta' Frar 2001 il-konvenut kien intrabat li jħallsu tnax-il elf lira (Lm12,000) sa Diċembru tas-sena 2001. Billi l-konvenut ma ħallasx l-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti tikkundanna lill-konvenut iħallsu tnax-il elf lira (Lm12,000) flimkien ma' l-imgħax mill-preżentata taċ-ċitazzjoni sal-ħlas, u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra interpellatorja tas-26 ta' Lulju 2002 u dawk ta' mandat ta' inibizzjoni.

"L-attur kien talab ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda l-qorti

b'dikriet tat-8 ta' Lulju 2003[1] ordnat illi l-kawża timxi bil-proċedura ordinarja u l-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. is-somma ta' ħamest elef lira (Lm5,000) ma għandhiex titħallas għax din is-somma kellha tkun depożitu fuq bejgħ ta' proprjetà li qatt ma seħħ, u l-konvenju ma għadux jorbot; u

2. il-bqija ta' sebat elef lira (Lm7,000) ukoll ma għandhiex titħallas għax l-attur għandu jagħti ammont akbar lill-konvenut.

"Il-konvenut inqeda wkoll bil-proċeduri mibdija mill-attur biex ressaq il-kontro-talbiet tiegħu. Fisser illi l-partijiet kienu iffirmaw konvenju li bis-saħħa tiegħu l-konvenut kellu jixtri mingħand l-attur dar f'*Santa Maria Estate*, il-Mellieħa, u kien ħallas għaxart elef lira (Lm10,000) akkont tal-prezz. Il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, iżda, baqa' ma sarx, u l-konvenju ma għadux fis-seħħ. Il-konvenut għalhekk b'rikonvenzjoni qiegħed jitlob illi l-qorti, wara li tillikwida s-somma li għandha tintradd lill-konvenut, tikkundanna lill-attur iħallas is-somma hekk likwidata flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż.

"Għall-kontro-talbiet, l-attur ressaq l-eċċezzjoni illi l-kwistjonijiet kollha li qamu bejn il-partijiet mill-konvenju u mill-kiri ta' l-istess fond kienu tranżatti bil-kitba tal-5 ta' Frar 2001, u għalhekk il-konvenut mhux biss ma għandu jieħu xejn iżda għandu jagħti tnax-il elf lira (Lm12,000) lill-attur.

"Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

"Fl-1 ta' Lulju 1999 il-partijiet kienu għamlu konvenju li bih il-konvenut intrabat li jixtri u l-attur intrabat li jbigħlu fond fil-Mellieħa, u b'kitba oħra tat-13 t'Awissu 1999 l-attur kera l-istess fond lill-konvenut għal seba' xhur. Fil-kuntratt ta' kiri[2] l-konvenut intrabat illi jħallas penali *per diem* fil-każ illi

---

[1] *Fol.* 26.

[2] *Foll.* 40 *et seqq.*

ma joħroġx mill-fond wara tmiem il-kiri, sakemm, naturalment, ma jkunx laħaq xtara l-fond qabel.

"Il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri[3] tgħid illi l-prezz kellu jkun ta' mija u disgħin elf lira (Lm190,000) li minnhom għaxart elef lira (Lm10,000) tħallew f'idejn in-nutar li kellu jgħaddihom lill-bejjigħ meta jitlestew ir-riċerki, u kellhom jitħallsu għaxart elef lira (Lm10,000) oħra akkont fi żmien sitt xhur. Il-ftehim ikompli jgħid hekk:

"Kemm-il darba l-kompratur ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida fil-liġi, id-depożitu sa dakinhar imħallas jintilef favur il-vendituri bħala danni ġà prelikwidati filwaqt li jekk il-kompratur ma jersaqx għat-tieni pagament f'dak il-każ id-depożitu ta' Lm10,000 imħallas jintilef favur il-vendituri.

"Il-wegħda kienet torbot għal disa' xhur, iżda fid-29 ta' Marzu 2000[4] il-partijiet ġeddewha sat-3 t'April 2000.

"It-tieni għaxart elef lira (Lm10,000) baqgħu ma tħallsux, għax għalkemm il-konvenut offra ħlas b'*cheque* dak iċ-*cheque* ma setax jissarraf, u l-konvenut la xtara l-fond saż-żmien miftiehem u lanqas ħareġ minnu fi tmiem il-kiri. Il-partijiet għalhekk fil-5 ta' Frar 2001 għamlu kitba oħra[5] li biha fost ħwejjeġ oħra l-wegħda reġgħet iġġeddet għal xahar ieħor, *i.e.* sal-5 ta' Marzu 2001, inħafret il-penali, u kien stipulat dan il-patt:

"The balance of ten thousand Maltese Liri (lm10,000) representing the deposit will be reduced to five thousand Maltese Liri (Lm5,000) and is to be paid till December 2001. The balance of the rent which stands at seven thousand Maltese Liri (Lm7,000) will be paid on a monthly installment basis commencing March 2001 till July 2001.

"Il-konvenut baqa' ma xtarax saż-żmien miftiehem. Ebda waħda mill-partijiet ma fittxet lill-oħra biex twettaq il-

3 *Foll.* 76 *et seqq.*

4 *Fol.* 75.

5 *Fol.* 5.

wegħda, u issa l-attur fittex lill-konvenut biex iħallsu ħamest elef lira (Lm5,000) tat-tieni depożitu u sebat elef lira (Lm7,000) tal-kera, b'kollox tnax-il elf lira (Lm12,000), u l-konvenut b'rikonvenzjoni qiegħed ifittex li jieħu lura l-għaxart elef lira (Lm10,000) ta' l-ewwel depożitu li spiċċa *sine causa* ladarba l-bejgħ ma seħħx.

"Inqisu l-ewwel il-kontro-talba tal-konvenut.

"Rajna illi l-konvenut kellu jitlef "id-depożitu sa dakinhar imħallas" kemm-il darba ma jixtrix "mingħajr raġuni valida fil-liġi". Il-konvenut iżda qiegħed igħid illi kellu raġuni tajba għala ma jixtrix għax fuq sit qrib il-fond li kien intrabat li jixtri mingħand l-attur deher li kien sejjer isir żvilupp illi, jekk isir, kien iwaqqa' l-valur tal-fond. Fl-*affidavit* tiegħu maħluf fit-22 ta' Marzu 2004[6] il-konvenut qal hekk:

"Fuq l-art biswit il-proprjetà ta' Galea kienu qegħdin isiru pedamenti. Qabel ma ftehemna jiena staqsejt lil Frank Galea x'kien ser jinbena. Huwa assikurani li l-bini ma setax ikun aktar għoli mid-dar tiegħu u li kellu jkun irtirat 'il ġewwa bħad-dar tiegħu. Kien assikurani li d-dar tiegħu ma kinitx ser titlef xejn mill-privatezza li kienet tgawdi. … … … Bl-assikurazzjoni li tani Galea jiena iffirmajt il-konvenju.

"Il-konvenut kompla jgħid illi qatagħha li ma jixtrix il-post għax, minkejja l-assikurazzjoni li tah l-attur, il-bini fuq is-sit l-ieħor xorta tela' b'mod illi jtellef il-privatezza tal-post ta' l-attur.

"L-attur, fl-*affidavit* minnu maħluf fit-22 ta' Marzu 2002[7], qal illi l-bini fuq is-sit fil-qrib "qatt ma kien ta' problema għall-konvenut", iżda waqt il-kontro-eżami fis-seduta tat-22 ta' Frar 2005 giddeb lilu nnifsu għax qal illi mar jagħmel oġġezzjoni ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar dwar il-bini għax beża' li s-sitwazzjoni setgħet twassal biex il-konvenut ma

6 *Foll.* 59 *et seq.*

7 *Foll.* 53 *et seqq.*

jixtrix[8]. Kien jaf, mela, illi l-bini fuq is-sit qarib kien ta' problema għall-konvenut.

"Madankollu, il-qorti ma temminx illi dan il-bini fuq is-sit qarib kien ir-raġuni għala l-konvenut ma xtarax. Li kieku kien hekk, il-konvenut ma kienx sejjer iġedded il-konvenju fil-5 ta' Frar 2001 bla ma jistipula ebda kondizzjoni dwar il-bini, u ma kienx sejjer iġedded bla ebda kondizzjoni l-wegħda li jixtri. Meta iffirma bla ebda riżerva l-kitba tal-5 ta' Frar 2001, meta ġà kien jaf bil-bini, il-konvenut kien qiegħed effettivament jaqbel illi xejn mill-fatti magħrufa sa dak iż-żmien ma kienu ta' tfixkil jew "raġuni valida fil-liġi" biex ma jsirx il-bejgħ.

"Għalhekk, ladarba l-konvenut naqas, mingħajr raġuni tajba, illi jixtri, huwa tilef id-depożitu skond il-ftehim li kien sar fl-ewwel konvenju.

"Il-kontro-talbiet tal-konvenut, għalhekk, ma jistgħux jintlaqgħu.

"Ngħaddu issa biex inqisu t-talba ta' l-attur, li hija maqsuma fi tnejn: qiegħed jitlob ħamest elef lira (Lm5,000) għat-tieni depożitu u sebat elef lira (Lm7,000) arretrati ta' kera.

"Kontra t-talba għall-kera l-konvenut ma ressaq ebda eċċezzjoni ħlief dik ta' tpaċija. Rajna iżda illi l-attur ma għandux jagħti lill-konvenut u għalhekk ma tista' sseħħ ebda tpaċija. It-talba għall-ħlas tal-kera għalhekk għandha tintlaqa'.
Il-kwistjoni dwar it-tieni depożitu, iżda, hija kemmxejn aktar komplikata.

"Il-ftehim kien illi l-konvenut kellu jitlef "id-depożitu sa dakinhar imħallas", u mhux ukoll dak li kien għadu ma tħallasx. Il-fatt illi l-konvenut offra *cheque* biex iħallas it-tieni depożitu ma jfissirx illi sar il-ħlas, għax *cheque* ma hux ħlas iżda biss wegħda ta' ħlas. L-attur iżda qiegħed igħid illi l-ftehim tal-5 ta' Frar 2001 bidel is-sitwazzjoni u,

[8] Ara *fol*. 120, *isfel*.

bis-saħħa ta’ dak il-ftehim, il-konvenut intrabat bla ebda kondizzjoni li jħallas it-tieni depożitu li, bil-ftehim stess, tnaqqas minn għaxart elef (Lm10,000) għal ħamest elef lira (Lm5,000).

"L-argument ta’ l-attur huwa illi, ladarba l-ftehim tal-5 ta’ Frar 2001 kien illi l-bejgħ kellu jsir fi żmien xahar, *i.e.* sal-5 ta’ Marzu 2001, u d-depożitu kellu jitħallas sa Diċembru 2001, il-konklużjoni għandha tkun illi l-ħamest elef lira (Lm5,000) kellhom jitħallsu f’kull każ u mhux biss fil-każ illi jsir il-bejgħ. Inkella l-kitba tal-5 ta’ Frar 2001 ma tagħmilx sens meta tgħid illi depożitu akkont tal-prezz kellu jitħallas *wara* li jkun sar il-bejgħ.

"Min-naħa l-oħra, il-konvenut jista’ jgħid illi dak li huwa relevanti għall-għanijiet tal-kawża tallum hu illi l-partijiet ikklassifikaw il-ħlas bħala “depożitu”: depożitu akkont tal-prezz ta’ bejgħ huwa ħlas kondizzjonat, għax il-*causa* tiegħu jeħodha mill-bejgħ u jibqa’ *sine causa* jekk il-bejgħ ma jsirx. Ma huwiex, kif qiegħed jippretendi l-attur, ħlas dovut inkondizzjonatament bis-saħħa tal-kitba għax, biex il-kitba titwettaq għal kollox, kellu jsir il-bejgħ li baqa’ ma sarx. Li kieku l-partijiet riedu illi l-ħamest elef lira (Lm5,000) jitħallsu f’kull każ, ma kinux jikklassifikaw il-ħlas bħala “depożitu”.

"Għalkemm il-qorti tifhem il-qawwa ta’ dan l-argument, madankollu tara illi għandu difett wieħed li, iżda, huwa fatali: jekk noqogħdu fuq din l-interpretazzjoni li tgħid illi l-ħamest elef lira (Lm5,000) jitħallsu biss fil-każ illi jsir il-bejgħ, dan ikun ifisser illi l-patt dwar id-depożitu mnaqqas għal ħamest elef lira (Lm5,000) li jitħallas wara li jkun sar il-bejgħ ikun sar għal xejn, għax il-ħamest elef lira (Lm5,000) kienu jitħallsu mhux bis-saħħa ta’ dak il-patt iżda bħala parti mill-prezz. Din l-interpretazzjoni tmur kontra dak li jgħid l-art. 1004 tal-Kodiċi Ċivili[9]. Tassew illi l-ftehim seta’ nkiteb aħjar, iżda, biex ikollu xi effett, il-patt

[9] **1004.** Meta klawsola tista’ tfisser haga u ohra, ghandha tiftehem li tfisser dik il-haga li biha jista’ jkun hemm xi effett milli dik il-haga li biha ma jista’ jkun hemm ebda effett.

ma jistax ifisser illi l-ħlas isir biss jekk iseħħ il-bejgħ: bilfors irid ifisser illi l-ħlas għandu jsir f'kull każ.

"Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi t-talba għall-ħlas tat-tieni depożitu ta' ħamest elef lira (Lm5,000) wkoll għandha tintlaqa'.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad il-kontro-talbiet u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-tieni talba ta' l-attur u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur tnax-il elf lira (Lm12,000) flimkien ma' l-imgħaxijiet u l-ispejjeż mitluba fiċ-ċitazzjoni."

7. B'rikors ta' l-appellipprezentat fit-8 ta' Marzu 2005, il-konvenut appella minn din is-sentenza. Huwa ressaq bazikament zewg aggravji. Fl-ewwel lok jghid li l-konvenju skada u ma gewx intavolati proceduri proceduri gudizzjarji biex jigi infurzat u ghalhekk jippretendi li ma ghandux ihallas id-depozitu li jissemma' fl-iskrittura tal-5 ta' Frar 2001, u minflok, jippretendi li l-attur jroddlu lura d-depozitu ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) mhallsa fuq il-konvenju ta' l-1 ta' Lulju, 1999. Fit-tieni lok, l-aggravju ta' l-appellant jikkoncerna d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti li sabet illi huwa ma kellux raguni valida sabiex ma jersaqx ghall-att finali ta' bejgh. Fir-rikors ta' l-appell ghalhekk huwa talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata, tichad it-talba ta' l-attur appellat, u tilqa' l-eccezzjonijiet u t-talbiet rikonvenzjonali tieghu billi tikkundanna lill-appellat sabiex irodd lura d-depozitu mhallas, mil-liema ammont irid jitnaqqas il-kera ta' sebat elef lira Maltija (Lm7,000).

8. L-appellat ma ressaq l-ebda risposta bil-miktub ghal dan l-appell. Madanakollu, huwa, kif ukoll id-difensur tieghu, dehru fl-udjenza tad-9 ta' Lulju 2007, u hemmhekk l-appellat ikkontesta l-appell u inoltre ressaq, seduta stante, nota ta' sottomissjonijiet li kopja taghha nghatat dak il-hin stess lill-avukat difensur ta' l-appellant.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

9. L-ewwel li sejjer jigi kkunsidrat huwa l-imsemmi tieni aggravju li bih l-appellant isostni li huwa kellu raguni tajba

skond il-ligi sabiex ma jersaqx ghall-att finali tal-bejgh tal-fond in kwistjoni.

10. L-appellant ressaq zewg ragunijiet biex jiggustifika dan in-nuqqas tieghu. Fl-ewwel lok qal li fuq l-imsemmi fond kien hemm kawza pendenti bejn l-attur u s-sidien ta' art adjacenti biex il-linja ta' demarkazzjoni bejn iz-zewg fondi tigi stabbilita gudizzjarjament minhabba allegazzjoni ta' l-attur li l-konvenuti f'dik il-kawza kienu okkupaw parti mill-art ta' l-attur. Kopja ta' din ic-citazzjoni tinsab a fol. 61 *et seq* tal-process. L-appellant jghid li l-ewwel Qorti injorat ghal kollox din ir-raguni.

11. Fit-tieni lok l-appellant semma' raguni ohra, cioe` l-fatt li konfinanti mal-proprjeta` mertu tal-konvenju kien qieghed isir xoghol ta' kostruzzjoni ta' bini li kien iwassal biex tintilef il-privatezza tal-proprjeta` li ntrabat li jixtri l-appellant.

12. L-appellant jillanja li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta ddecidiet li ma tqisx l-ahhar imsemmija raguni bhala wahda valida u li kienet tintitolah li ma jersaqx ghall-att finali tal-bejgh. L-ewwel Qorti qieset, li ladarba huwa gedded il-konvenju fil-5 ta' Frar 2001, bla ebda riserva jew stipulazzjoni dwar il-bini adjacenti, meta huwa kien jaf sewwa bl-ezistenza ta' l-istess bini, dan il-fatt kien jindika li l-istess bini ma kienx ta' tfixkil jew raguni valida fil-ligi biex ma jsirx il-bejgh. L-appellant sostna li dan ir-ragunament ta' l-ewwel Qorti ma hu xejn hlief supposizzjoni ghax hu ma kien irrinunzja ghal ebda dritt tieghu meta naqas li jinkludi riserva specifika dwar l-istess bini fl-imsemmi konvenju.

13. L-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni taghha li l-appellant ma rnexxielux jipprova li kienet tezisti raguni valida fil-ligi biex ma jersaqx ghall-att finali tal-bejgh, wara li hija ezaminat id-dokumenti li jinsabu fl-atti kif ukoll wara li ghamlet apprezzament tajjeb dwar il-kredibbilita` tax-xhieda. M'hemmx ghalfejn jigi ribadit hawn li din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti, ghaliex generalment dik il-Qorti tkun setghet tosserva l-komportament tax-

xhieda waqt li dawn ikunu qed jiddeponu, u ghalhekk meta tkun qeghda tivvaluta u tizen il-piz li ghandu jinghata lill-istess xiehda hija tkun f'posizzjoni ahjar minn din il-Qorti biex tkun tista' tasal ghal apprezzament korrett u gust ta' l-istess xiehda. Fil-fehma, ta' din il-Qorti, s-sentenza appellata ghamlet apprezzament xieraq u gust tal-kwistjoni dwar jekk l-appellant kellux raguni verament valida skond il-ligi biex huwa ma jikkonkludix il-kuntratt finali ta' bejgh. Mhux hekk biss, izda fil-kaz odjern din il-Qorti tista' izzid ma' dak li rrimarkat l-ewwel Qorti dan li gej u cioe` li l-appellant kien konsistentement inadempjenti f'serje ta' hlasijiet li kellu jaghmel. Infatti, jirrizulta li l-ewwel hlas ta' depozitu ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) sar permezz ta' *cheques* li originarjament ma ssarfux u kien biss wara l-intervent ta' Bank Manager li dawn ic-*cheques* setghu jigu onorati. Anke meta l-appellant ghadda lill-appellat zewg *cheques* ohra kull wiehed ta' ghaxart elef lira Sterlina (£10,000) (ara ricevuta a fol. 82), dawn ic-*cheques* baqghu sa l-ahhar minghajr ma setghu jigu onorati. L-appellant naqas ukoll li jhallas il-kera ta' l-istess fond, apparti nuqqasijiet ohra ta' hlas, li komplessivament jaghtu hjiel, jekk mhux stampa verament cara, dwar il-vera raguni li minhabba fiha l-att finali tal-bejgh ma setax isir. Fir-rikors ta' l-appell tieghu, l-appellant jenfasizza u jikkwota x-xiehda tas-sensar Alexander Ellul, li l-*affidavit* tieghu jinsab *a fol*. 50 tal-process. Li ma qalx l-appellant huwa li dan ma huwiex xi xhud disinteressat, ghaliex dan ix-xhud, jew il-kumpanija li jahdem maghha, kienu ppretendew ghaxra fil-mija (10%) tad-depozitu li kien ircieva l-attur fuq il-konvenju u li l-attur baqa' qatt ma hallas. Dan ix-xhud stqarr li kien hemm kawza pendenti fil-Qorti fuq din il-pretensjoni kontra l-attur odjern. Ghalhekk ix-xiehda ta' Alexander Ellul bilfors li trid tittiehed fid-dawl ta' dan il-kuntest ukoll.

14. Huwa veru li l-ewwel Qorti ma tatx wisq importanza ghall-fatt li bejn l-attur u l-proprjetarji adjacenti kien hemm kawza dwar id-delimitazzjoni tar-rispettivi proprjetajiet. Madanakollu, kienet haga ovvja li r-ragunament adoperat mill-ewwel Qorti dwar it-tieni raguni mressqa mill-appellant, japplika wkoll ghar-raguni l-ohra minnu mressqa. Isegwi li din il-Qorti ma ssib ebda raguni valida

biex b'xi mod tvarja l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti dwar il-kwistjoni jekk l-appellant kellux raguni valida li ma jersaqx ghall-att finali tal-bejgh. Ghalhekk l-imsemmi tieni aggravju ta' l-appellant ma jistax jintlaqa'.

15. Permezz ta' l-ewwel aggravju l-appellant jillanja illi l-konvenju kien skada u ma gewx intavolati proceduri gudizzjarji sabiex jigi infurzat. Isostni li ghalhekk id-depozitu ridott ta' Lm5,000 imsemmi fl-iskrittura tal-5 ta' Frar 2001, ma huwiex dovut, u li barra minn dan, l-attur appellat f'din l-istanza ghandu l-obbligu illi jroddlu lura s-somma ta' ghaxart elef lira (Lm10,000) li giet imhallsa bhala depozitu meta sar il-konvenju (kif mitlub fit-talbiet rikonvenzjonali).

16. Dan l-ewwel aggravju ta' l-appellant sejjer jigi kkunsidrat taht zewg aspetti, ghalkemm it-tnejn li huma jidderivaw minn ragunament uniku. L-appellant qieghed isostni illi minhabba l-fatt illi l-konvenju skada u l-ebda parti ma hadet dawk il-passi gudizzjarji necessarji sabiex jigi infurzat, allura l-appellat ghandu jirritorna l-ghaxart elef lira li thallset fuq l-iskrittura tal-1 ta' Lulju 1999, kif l-appellant talab fil-kontro-talba tieghu. Inoltre, l-appellant jillanja li l-ewwel Qorti skartat ghal kollox l-ewwel eccezzjoni tieghu li permezz taghha kien eccepixxa li s-somma ta' Lm5,000 (imsemmija fl-iskrittura tal-5 ta' Frar 2001) ma kenitx dovuta peress li din is-somma kienet tirreferi ghal depozitu fuq konvenju li thalla jiskadi.

17. Dwar l-ewwel aspett ta' dan l-aggravju tieghu, l-appellant jghid testwalment hekk:-
“Galadarba l-konvenju thalla jiskadi minghajr ma ttiehdet ebda azzjoni da parti ta’ l-appellat biex l-esponent jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, l-ebda hlas mhu dovut u ghalhekk l-appellat ghandu obbligu li jrodd lura s-somma ta’ ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) imhallsa mill-esponent bhala depozitu dakinhar li gie ffirmat il-konvenju. Fl-iskrittura datata 5 ta’ Frar 2001 li permezz taghha gie mgedded il-konvenju, imkien ma jissemma’ li d-depozitu ta’ Lm10,000 kellu jinzamm mill-appellat jigri x’jigri (anke jekk ma jsirx il-bejgh). Il-hlas sar bhala depozitu akkont tal-prezz u bhala tali, skond ma qalet l-ewwel Qorti, *‘huwa*

hlas kondizzjonat'. Fejn hadd mill-partijiet ghall-konvenju ma jiehu passi biex iwettaq dak li gie mwieghed, allura l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u kollox jerga' ghall-i*status quo ante*."

18. Irrizulta mill-provi illi l-konvenut appellant, meta gie ffirmat il-ewwel konvenju, jigifieri dak datat 1 ta' Lulju 1999, ddepozita s-somma ta' ghaxart elef lira (Lm10,000). F'dan il-konvenju jinghad hekk (l-ewwel kundizzjoni):

"Versu l-prezz konvenut bejn il-partijiet ta' mija u disghin elf lira (Lm190,000) li minnhom ghaxart elef lira qeghdin jithallsu prezenzjalment u jigu depozitati man-Nutar Pierre Falzon li jirrilaxxahom meta jitlestew ir-ricerki, ghaxart elef lira (Lm 10,000) jithallsu fi zmien sitt xhur millum u l-bilanc mal-kuntratt finali. Kemm il-darba l-kompratur ma jersaqx ghal att finali minghajr raguni valida fil-ligi id-depozitu sa dakinhar imhallas jintilef favur il-vendituri bhala danni gia prelikwidati filwaqt li jekk il-kompratur ma jersaqx ghat-tieni pagament f'dak il-kaz id-depozitu ta' Lm 10,000 imhallas jintilef favur il-vendituri."

19. Il-Qorti jidhrilha li din il-kundizzjoni setghet inkitbet u giet artikolata b'mod ferm ahjar specjalment ghal dak li jikkoncerna l-ahhar parti ta' l-ahhar sentenza taghha. Wara li din il-Qorti hasbet hafna fuq il-kwistjoni ta' l-indoli legali ta' din il-kondizzjoni, hija waslet ghall-konkluzjoni li l-ewwel ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) imhallsa fuq il-konvenut ghandhom in-natura guridika ta' kapparra penitenzjali, kif jissemma' fl-Artikolu 1359 tal-Kodici Civili, li jiddisponi hekk:
"Jekk b'weghda ta' bejgh tkun giet moghtija kapparra, kull wahda mill-partijiet tista' terga' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef il-kapparra, u l-parti li tkun rcevietha, 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."

Mill-banda l-ohra, it-tieni ghaxart elef lira Maltija li tissemma' fl-ewwel konvenju tidher li ghandha l-indoli ta' klawsola penali. Id-differenza bejn dawn iz-zewg kuncetti tohrog car mill-fatt li l-ewwel somma thallset effettivament

lill-attur waqt li t-tieni somma qatt ma thallset u baqghet biss <u>semplici promessa ta' hlas</u> li kellu jsir fil-futur. Ta' min jirrileva hawn li l-kapparra penitenzjali kif ukoll il-klawzola penali jixxiebhu, fis-sens li t-tnejn jikkoncernaw ezekuzzjoni ta' fatt futur. Madanakollu, filwaqt li l-kapparra penitenzjali taghti d-dritt li kull kontraent li ma jimplimentax il-kuntratt, kif isemmi l-Artikolu 1359 fuq citat, il-klawzola penali ma taghtix dan id-dritt ghaliex effettivament il-kreditur ta' l-obbligazzjoni ghandu l-fakolta` li jaghzel li ma jitlobx il-penali u minflok jista' jinsisti ghall-ezekuzzjoni tal-kuntratt. Infatti l-Artikolu 1120 tal-Kodici Civili jiddisponi hekk:
"**1120(1)** Il-penali hija l-kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas ta' l-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni principali."

(2) Il-kreditur jista' jagixxi ghall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' id-debitur.

(3) Huwa ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien hlief meta l-penali tkun giet miftehma ghad-dewmien biss."

20. Bit-talba rikonvenzjonali tieghu, l-appellant qieghed jippretendi li l-appellant jirristitwilu s-somma ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) li kienet thallset fuq l-ewwel konvenju. L-appellant qieghed isostni li gialadarba l-appellat ma intavolax proceduri gudizzjarji sabiex jigi infurzat il-konvenju ai termini tas-subartikolu (2) ta' l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, l-istess konvenju ma baqax fis-sehh u d-depozitu ta' ghaxart elef lira li sar ikun irid jintradd lura lilu. Dan is-subartikolu jiddisponi hekk:
"L-effett ta' din il-weghda jispicca meta iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk jew ...... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju prezentat 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 tigixipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

21. L-ewwel Qorti ma dahlitx f'din il-kwistjoni tal-htiega o meno tal-missiva ta' l-imsemmija atti gudizzjarji u semplicement ikkummentat hekk:
"Għalhekk, ladarba l-konvenut naqas, mingħajr raġuni tajba, illi jixtri, huwa tilef id-depożitu skond il-ftehim li kien sar fl-ewwel konvenju. Il-kontro-talbiet tal-konvenut, għalhekk, ma jistgħux jintlaqgħu."

22. Din il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li kien hemm sentenzi, anke ta' din l-istess Qorti li esigew in-necessita` ta' l-interpellazzjoni b'ittra ufficjali ai termini ta' l-Artikolu 1357(2) mhux biss meta d-depozitu fuq konvenju jsir semplicement "akkont tal-prezz", izda wkoll meta d-depozitu jkollu n-natura ta' kapparra penitenzjali fis-sens ta' l-Artikolu 1359 fuq imsemmi.

23. Din il-Qorti hasbet hafna fuq din il-kwistjoni fil-fattispeci partikolari tal-kaz odjern u waslet ghall-konkluzjoni li meta si tratta ta' vera kapparra penitenzjali, tali sejha gudizzjarja ma hijiex strettament essenzjali li ssir minn <u>min ikollu l-flus tal-kapparra f'idejh</u>. Dan ghaliex l-imsemmi Artikolu 1359 ma jsemmix tali rekwizit u anke ghaliex il-missiva ta' att gudizzjarju tidher ghal kollox superfluwu fil-kaz odjern meta l-kliem tal-kondizzjoni msemmija huma pjuttost cari fis-sens li d-depozitu jintilef favur il-vendituri kemm-il darba l-kompratur ma jersaqx ghall-att finali minghajr raguni valida fil-ligi. Interpretazzjoni diversa tidher li tmur kontra l-principju baziku tal-ligi civili li *pacta sunt servanda*, senjatament meta mkien ma gie pattwit li kellu jsir xi att gudizzjarju da parti tal-vendituri sabiex ikun konvalidat it-telfien "tad-depozitu sa dakinhar imhallas", liema telfien il-partijiet kienu diga` qablu fuqu meta huma specifikaw tali telfien ta' depozitu "bhala danni gia` prelikwidati" derivanti mill-fatt li l-appellant ma jkunx resaq ghall-att finali ta' bejgh.

24. Wiehed ukoll irid izomm quddiem ghajnejh li l-konvenju originali kien gie estiz bi ftit granet fid-29 ta' Marzu 2000, sabiex spicca biex skada fit-3 ta' April, 2000. Kien biss wara li ghaddew <u>ghaxar xhur shah</u> li l-partijiet "geddew" il-konvenju skadut, bl-iskrittura tal-5 ta' Frar,

2001. Kopja ta' din l-iskrittura tinsab esebita a fol. 5 tal-process.

25. Din l-iskrittura certament ma tistax titqies bhala semplici "tigdid" ta' konvenju skadut. Infatti, jekk wiehed jezamina l-ftehim kontenut fiha sabiex jaccerta ruhu min-natura guridika taghha, wiehed bla ebda diffikulta` jasal ghall-konkuzjoni li dan il-ftehim jikkwalifika wkoll bhala skrittura ta' transazzjoni, ezattament kif argumenta l-appellat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu li tinsab a fol. 125 *et seq.* tal-process. B'din l-iskrittura, evidentement gew transatti l-pendenzi bejn il-partijiet ezistenti sa dakinhar, l-aktar dawk derivanti mill-ftehim ta' lokazzjoni li kien sar dwar il-fond meritu tal-kawza, liema lokazzjoni kienet saret bis-sahha ta' l-iskrittura tat-13 ta' Awissu 1999, u li kopja taghha tinsab a fol. 40 *et seq*. tal-process. Bizzejjed jinghad hawn li bil-ftehim li sar bl-imsemmija skrittura tal-5 ta' Frar 2001, l-attur appellat hafer lill-appellant is-somma ta' sbatax-il elf lira Maltija (Lm17,000) li kienet dovuta mill-appellant bhala penali skond l-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni.

26. Fid-dawl ta' dak li ntqal sa issa, din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-ewwel Qorti kienet legalment korretta meta kkonkludiet li l-appellant ma kellu l-ebda dritt ghar-rifuzjoni ta' l-ghaxart elef lira Maltija li kien hallas fuq il-konvenju originali, u dan stante li huwa naqas li jersaq ghall-att finali tal-bejgh u ma wera li kellu l-ebda raguni valida skond il-ligi biex ikun jista' jaghmel hekk.

27. Il-Qorti issa sejra tghaddi biex tinvestiga t-tieni aspett li ssemma' qabel (ara para. 16 supra) ta' l-ewwel aggravju ta' l-appellant, in kwantu jikkoncerna s-somma ta' hamest elef lira Maltija (Lm5,000) li tissemma' fl-iskrittura tal-5 ta' Frar, 2001. Hemmhekk jinghad *inter alia hekk*:
"The blance of ten thousand Maltese Liri (Lm10,000) representing the deposit will be reduced to five thousand Maltese Liri (Lm5,000) and is to be paid till December 2001."

28. L-iskrittura in kwistjoni giet redatta f'termini wisq telegrafici, izda huwa car hafna li l-partijiet hawnhekk

kienu qeghdin jirreferu ghat-tieni ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) li tissemma' fil-konvenju originali tal-1 ta' Lulju, 1999. Skond l-istess konvenju, l-appellant kellu jhallas din is-somma lill-attur fi zmien sitt xhur, cioe` sal-1 ta' Jannar, 2000. Kif diga` ntqal, l-appellant naqas li jhallas din is-somma sa dik id-data, u lanqas hallasha sussegwentement ghaliex meta kkonsenja zewg *cheques* lill-attur, dawn ma kenux gew onorati mill-bank.

29. Bil-ftehim tal-5 ta' Frar 2001, din is-somma giet ridotta ghal hamest elef lira (Lm5,000) u ghandu jigi sottolinejat li l-appellant intrabat li jhallasha lill-attur sa Dicembru 2001, nonostante l-fatt li l-att finali tal-bejgh, skond l-istess ftehim, kellu jsir sal-5 ta' Marzu, 2001.

30. L-argumenti kontrastanti tal-partijiet dwar jekk it-talba ta' l-attur ghal hlas ta' dan it-tieni depozitu ta' hamest elef lira Maltija kellhiex tintlaqa' jew le jinsabu mfissra tajjeb hafna fl-ahhar parti tas-sentenza appellata u ghalhekk m'hemmx ghalfejn jigu ripetuti wkoll hawnhekk. L-ewwel Qorti kkonkludiet li din it-talba ta' l-attur ghall-kanonizzazzjoni ta' dawn il-Lm5,000 kellha tintlaqa' billi applikat ghall-ftehim redatt fl-imsemmija skrittura l-interpretazzjoni dettata mill-Artikolu 1044 tal-Kodici Civili. Hija kkonkludiet li biex il-patt in kwistjoni jista' jinghata xi effett, bilfors irid ifisser li l-hlas kellu jsir anke jekk l-att finali tal-bejgh ma jsehhx.

31. L-appellant, fl-imsemmi aggravju tieghu qieghed jikkombatti din il-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti billi jenfasizza billi s-somma ta' hamest elef lira Maltija tirreferi ghal depozitu fuq konvenju li thalla jiskadi minghajr ma' l-attur intavola proceduri gudizzjarji sabiex jinfurzah. Din il-Qorti diga` ddistingwiet bejn in-natura guridika taz-zewg somom ta' ghaxart elef lira (Lm10,000) li kienu ssemmew fil-konvenju originali tal-1 ta' Lulju, 1999 (ara para. 19 supra). Diga` ntqal li d-depozitu ta' ghaxart elef lira li effettivament thallas f'idejn l-attur jikkwalifika bhala kapparra penitenzjali fis-sens ta' l-Artikolu 1359 tal-Kodici Civili, waqt li l-promessa tal-hlas tal-ghaxart elef lira l-ohra, li kellha tithallas fi zmien sitt xhur mid-data ta' dak il-konvenju, din il-Qorti kklassifikata bhala klawzola penali.

32. Din il-Qorti jidhrilha li l-ftehim dwar is-somma ta' hamest elef lira Maltija (Lm5,000) msemmija f'din l-iskrittura tal-5 ta' Frar 2001, jikkwalifika bhala klawsola penali wkoll. B'dan il-ftehim l-appellant inghata terminu sal-5 ta' Marzu 2001, biex jekk irid jiffinalizza l-akkwist tal-fond in kwistjoni. Jidher sottintiz fil-ftehim, li f'kaz li tali akkwist ma jsirx, l-appellat kellu xorta wahda jhallas l-imsemmija somma ta' hamest elef lira (minflok it-tieni ghaxart elef lira Maltija msemmija fil-konvenju originali) sa disa' xhur wara l-imsemmi terminu tal-5 ta' Marzu, 2001. Dan jista' jfisser biss li l-imsemmija somma ta' hamest elef lira ma kenitx sempliciment promessa ta' hlas ta' flus akkont ta' prezz ta' fond li kellu jinbiegh fuq konvenju, izda l-istess somma kienet evidentement intiza wkoll bhala penali ta' danni prelikwidati derivanti mill-fatt tan-nuqqas ta' ezekuzzjoni da parti ta' l-appellant ta' l-impenn minnu assunt fil-konfront ta' l-attur.

33. Din l-interpretazzjoni giet konfermata mill-appellant stess waqt li huwa kien qed jigi kontro-ezaminat fis-seduta tal-31 ta' Mejju 2004, fejn a fol. 92 tal-process jinghad hekk:

"Avukat Attur: Ara naqblux li dawn il-hamest elef lira (Lm5,000) inti kellek thallashom dakinhar li ftehmt ghand l- Aukat Fenech, kemm-il darba inti ma tersaqx ghall-kuntratt tal-villa, hux hekk?

Xhud: Ehe, nahseb.

Qorti: Ma fhimtekx.

.... Ghajjat ftit.

Xhud: Nahseb iva."

34. Fid-dawl ta' dak li nghad sa issa jidher li hawn ghandna kontrattazzjoni b'fattispecji partikolarissimi li jiddelinejaw natura guridika differenti minn dik ta' semplici konvenju li ghalih japplika s-subartikolu (2) ta' l-imsemmi Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Invece, jidher li l-ftehim

dwar dawn il-hamest elef lira Maltija huwa ftehim ta' klawsola penali li ghaliha s-sejha gudizzjarja kif kontemplata fl-imsemmi subartikolu ma hijex applikabbli. Isegwi ghalhekk li l-aggravji rispettivi ta' l-appellant ma jistghux jintlaqghu u ghalhekk l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni korretta li dawn il-hamest elef lira Maltija msemmija fl-iskrittura tal-5 ta' Frar 2001, huma verament dovuti mill-appellant.

35. Jibqa' it-talba ta' l-attur ghas-somma ta' sebat elef lira Maltija (Lm7,000) dovuta mill-appellant dwar l-arretrati tal-kera ta' l-istess fond skond l-istess skrittura. L-ewwel Qorti kkonkludiet li din it-talba ghandha tintlaqa' ghaliex l-eccezzjoni tat-tpacija sollevata mill-konvenut ma setghetx tintlaqa' minhabba li l-attur ma kellu jirrifondi xejn lill-konvenut.

36. Johrog car mill-konkluzjoni tar-rikors ta' l-appell ta' l-appellant li huwa mhuwiex jikkontesta li dawn is-sebat elef lira Maltija ghall-arretrati tal-kera huma verament dovuti minnu lill-attur. Ghalhekk anke fir-rigward ta' din is-somma l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni korretta.

37. Ghal dawn il-motivi, prevja li tichad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata, u tordna li anke l-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu a karigu ta' l-appellant Kevin Micallef.

< Sentenza Finali >

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