MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 2127/1997/2

Gloria Pont u b'digriet tat-30 ta' Mejju 2008 Gina Lenferna De La Notte assumiet l-atti tal-kawza minflok l-assenti ommha Gloria Pont

v.

J.L.J Construction Company Limited

Il-Qorti:
<u>Preliminari</u>

F'dawn il-proceduri s-socjeta` konvenuta b'rikors tal-11 ta' Frar 2008 qegħda titlob illi din il-kawza, maqtugħa

b’sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-1 ta’ Frar 2008, tinstema’ mill-gdid, wara li titħassar dik is-sentenza, għar-raguni illi s-sentenza applikat il-ligi ħazin, kif igħid l-Artikolu 811(*e*) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili u tordna r-ritrattazzjoni tal-Appell fl-ismijiet premessi skond il-Ligi.

Il-fatti relevanti, fil-qosor, huma dawn:

Il-kontendenti kienu ffirmaw konvenju ghall-bejgh ta’ *maisonette* f’*shell form* fil-Madliena mis-socjeta` konvenuta lill-attrici bil-prezz ta’ Lm43,000 u li kien sar depozitu ta’ Lm4,300 mill-attrici, liema depozitu kellu jintilef jekk l-attrici ma tersaqx ghall-kuntratt finali minghajr raguni valida. Qabel ma skada l-konvenju, intbaghtet ittra ufficjali mis-socjeta` konvenuta lill-attrici biex din tersaq ghall-kuntratt ta’ xiri. Il-kuntratt finali baqa’ ma sarx u l-mertu ta’ din il-kawza huwa proprju t-talba mill-attrici ghall-Lm4,300 imhallsa minnha bhala depozitu.

Il-konvenuti kkontestaw din it-talba u stqarru illi l-att finali ta’ bejgh ma sarx mhux bi htija tas-socjeta` konvenuta imma ghax kienet l-istess attrici li naqset li tersaq ghall-kuntratt minghajr raguni valida fiz-zmien pattwit; (2) li skond l-att ta’ konvenju relattiv, is-somma mhallsa mill-attrici kienet kapparra li tghaddi ghand is-socjeta` konvenuta jekk kemm-il darba l-attrici tonqos li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh u (3) l-attrici kellha qabel xejn taghmel tajjeb ghax-xoghlijiet strutturali li hija ghamlet fil-fond minghajr il-permess tas-socjeta` konvenuta u b’dannu ghall-istabilita` tal-istess fond u li tirrizarcixxi lis-socjeta` konvenuta l-hsara minnha kawzata.

B’sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit- 2 ta’ Mejju 2005 intlaqghu l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, bl-ispejjez kontra l-attrici.

L-attrici appellat minn din is-sentenza u b’sentenza ta’ din il-Qorti moghtija fl-1 ta’ Frar 2008 il-Qorti laqghet l-appell u hassret is-sentenza tal-ewwel Qorti, u minflok laqghet it-talba attrici bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` konvenuta.

Din il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi din il-kawza hija rizultat ta' konvenju li gie ffirmat bejn il-partijiet fid-19 ta' Settembru, 1996. Dan il-konvenju kellu validita` ghal 3 xhur, u fis-17 ta' Dicembru 1996, is-socjeta` konvenuta venditrici pprezentat ittra ufficjali biex tinterpella lill-attrici xerrejja taddivjeni ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-fond in kwistjoni. L-attrici ma resqitx ghall-att finali, izda s-socjeta` konvenuta ma pprocedietx b'kawza biex iggieghel lill-attrici tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali; jidher li l-proprjeta` giet sussegwentement trasferita lil terzi mis-socjeta` konvenuta.

“Wara li ebda parti fuq il-konvenju ma ha passi biex jinforza l-konvenju, l-attrici talbet li tiehu lura d-depozitu ta' Lm4,300 li hallset fuq il-konvenju. Is-socjeta` konvenuta ma riditx tirrestitwixxi dan id-depozitu, ghax osservat li d-depozitu kellu natura ta' "*forfeitable deposit*", fis-sens li l-istess "*shall be forfeited in favour of vendors should purchaser not appear on the final deed of sale without any reason valid at law*".

“L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha, cahdet it-talba attrici ghar-rifuzjoni tad-depozitu, ghax qalet li hi naqset milli tressaq provi ta' raguni valida skond il-ligi ghala naqset li tidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.

“L-attrici resqet dan l-appell biex issostni li, ladarba l-effetti tal-konvenju thallew jiskadu, bla ebda naha ma tiehu passi biex izomm il-konvenju fis-sehh, hi ghandha dritt, f'kull kaz, li tiehu lura l-hlas li ghamlet marbut ma' l-istess konvenju.

“Din il-Qorti hi inklinata li taqbel mat-tezi attrici. Biex parti fuq konvenju jzomm id-depozitu li thallas fuq l-istess konvenju, irid izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax jekk il-konvenju jiskadi, jigi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex izomm ghalih il-hlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat l-ittra ufficjali prevista fl-Artikolu

1357 tal-Kodici Civili. Kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Del Negro v. Grech**, deciza fl-10 ta' Jannar 1994,

*“"L-Artikolu 1357 tal-Kap.16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca **meta jaghlaq iz-zmien miftiehem** bejn il-partijiet ghal hekk ... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju **pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien** applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien." (sottolinear ta' din il-Qorti)*

“Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depositu li jkun ircieva. Fil-kawza fl-ismijiet **Alexandra Jenkins v. Emanuel Bianco et**, deciza mill-Prim tal-Qorti Civili, fit-30 ta' Mejju, 2001, intqal illi:

“"Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri (Appell Civili 22 ta' Frar, 1990) gie deciz illi jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li kuntratt ma jkunx jista' isir. Skond is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs. T. Spiteri (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depositu li jkun hallas fuq il-konvenju (ara wkoll A. Ciantar vs A. Vella LXII - pt ii-

pagna 828 u J. Cassar vs V. Farrugia: XXVII - pt ii-pagna 316)."

“Biex dak li jkun jiehu lura jew izomm dak li hu intitolat ghalih taht il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax altrimenti, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili, kawza **Cauchi v. Vassallo**, deciza fil-11 ta' Dicembru 2003,

“"Fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju."

“Tant hi importanti din il-procedura, li l-htiega taghha giet rikonoxxuta anke f'kaz li d-depozitu moghti fuq il-konvenju jkollu n-natura ta' kapparra. Dan il-punt kien diskuss *funditus* minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza **Spiteri v. Xuereb**, deciza fit-23 ta' Gunju 1994, u l-Qorti kienet enfasizzat li ebda parti ma tista' tirreklama xi beneficcju taht konvenju, jekk qabel xejn ma tkunx zammet fis-sehh l-istess konvenju tramite l-procedura kontemplata fil-ligi.

“Is-socjeta` konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lill-attrici, poggiet lill-istess attrici *in mora*, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni, li l-ittra ufficjali kienet titfa' l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.

“Din il-Qorti tosserva, pero`, li l-effett tal-ittra ufficjali mhux dak ssottomess mis-socjeta` konvenuta. L-effett tal-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza **Bianchi v. JMA Developments Ltd**, deciza fis-26 ta' Mejju 2006, meta accettat linterpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li;

“"a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."

“Kwindi, biex is-socjeta` konvenuta tinvoka l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-weghda, u sta ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depozitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jakkapparra d-depozitu ghalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozitu), irid jipprocedi gudizzjarjament ghal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Brownrigg v. Camilleri** msemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili; ahseb u ara kemm l-istess hu mehtieg qabel ma wiehed izomm ghalih taht forma ta' danni/penali d-depozitu mhallas fuq konvenju.”

Ritrattazzjoni

Is-sentenza tal-lum hija dwar it-talba tas-socjeta` konvenuta għat-tħassir tas-sentenza surreferita, fl-istadju tal-proceduri *in rescindendo*.

Aggravju

Is-socjeta` konvenuta tissottometti li hemm lok ghar-ritrattazzjonji tal-imsemmija sentenza a tenur ta’ l-Artikolu 811 (e) tal-Kap. 12 peress illi din l-Qorti applikat il-ligi hazin meta ghall-mertu li kellha quddiemha applikat l-

Artikolu 1357 tal-Kap. 16 minflok l-Artikolu 1359 tal-istess Kapitolu[1]. Hija tirritjeni li fil-kaz ta' *forfeitable deposit* il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha applikat l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 bin-necessita` taz-zewg proceduri kontemplati f'dak l-artikolu. Il-Qorti specifikat li dik il-procedura tant kienet importanti li l-htiega taghha giet rikonoxxuta anke f'kaz li d-depozitu moghti fuq il-konvenju jkollu n-natura ta' kapparra[2]. Il-konvenuti jissottomettu li fil-kaz ta' *forefeitable deposit* jew kapparra japplika l-Artikolu 1359 minghajr il-htiega li tigi segwita l-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357 u l-venditur ikollu d-dritt li jinkamera d-depozitu bhala penali (*arra poenitentialis*) jekk l-kompratur jonqos mill-obbligu tieghu li jakkwista. (**ara Appell. Ciantar v. Vella Vol. LXX11 p4 p 828 u Appell. Galea v. Micallef 5/11/07).** F'din l-ahhar sentenza l-Qorti kienet qalet li biex il-venditur jinkamera d-depozitu penitenzjali lanqas kellu ghalfejn iqieghed lill-kumpratur *in mora* bil-procedura tal-ittra ufficjali kontemplata fl-Artikolu 1357(2). Finalment il-konvenuti jsostnu wkoll li l-applikazzjoni tal-Artikolu 1357 f'sitwazzjoni fejn id-depozitu huwa fin-natura tieghu penitenzjali, hija guridikament kontradittorja u tmur kontra l-principju li *pacta sunt servanda.*

L-attrici opponiet it-talba tas-socjeta` konvenuta biex l-appell imsemmi jigi ritrattat u talbet li s-sentenza tigi konfermata.

---

[1] **1357.** (1) Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dakinhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wiehed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

1359. 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 din il-kapparra, u l-parti li tkun irceviethа, bili trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm uzu xort'ohra dwar dak il-kuntratt partikolari li ghalih tkun giet moghtija l-kapparra.

[2] Ghalhekk mhux il-kaz li din il-Qorti tikkunsidra id-distinzjoni li ghamlet l-attrici ir-risposta tal-appell taghha dwar kapparra u *forfeitable deposit* billi l-Qorti applikat l-istess mizura. Din il-Qorti tirrileva li l-konvenuti mil-bidu nett, (ara eccezzjonijiet) sostnew li l-ammont depozitat kien kapparra.

Konsiderazzjonijiet

F’din il-kawza l-attrici tippretendi li la darba ma sarx il-kuntratt finali u ma giet istitwita l-ebda procedura gudizzjarja mill-konvenuti biex izommu l-konvenju fis-sehh, hija kellha dritt ghar-rifuzjoni tad-depozitu li ghamlet fuq il-konvenju. Min-naha l-ohra, s-socjeta` konvenuta ssostni li billi dana kien *a forfeitable deposit* u l-attrici naqset, bl-ebda raguni valida fil-ligi, milli tersaq ghall-kuntratt finali, wara li huma baghtu l-ittra ufficjali lill-attrici, hija tpoggiet *in mora*, u huma ma kellhom jaghmlu xejn izjed minn hekk. Allura kien imiss lill-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan m’ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.

Il-Qorti tal-Appell laqghet it-tezi attrici u ddecidiet li biex is-socjeta` konvenuta tinvoka l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-weghda, u stava ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depozitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra m’ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jikkapparra d-depozitu ghalih.

L-aggravju ewlieni tas-socjeta` konvenuta huwa li ghall-fatti li kellha quddiemha, fejn si trattava ta’ *forfeitable deposit*, l-Qorti kellha tapplika l-Aartikolu 1359 u mhux l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16.

L-Art. 811(*e*) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili, li taħtu qiegħed jintalab it-tħassir tas-sentenza, igħid hekk:

“ **811.** Kawza deciza b’sentenza mogħtija fi grad ta’ appell … … … tista’, fuq talba ta’ waħda mill-partijiet li jkollha interess, tigi ritrattata, wara li qabel xejn tigi mħassra dik is-sentenza, għal waħda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin:

- Omissis -

(*e*) jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi ħazin; għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħazina tal-ligi, fil-kaz biss li d-decizjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skond il-ligi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-Qorti tkun espressament tat decizjoni;"

Relevanti wkoll huwa l-Art. 816 fil-parti li tgħid hekk:

"**816.** Fir-rikors [li bih jintalab it-tħassir tas-sentenza u s-smigħ mill-gdid tal-kawża] … … … meta r-raguni hija l-applikazzjoni ħażina tal-ligi, l-attur għandu jsemmi l-ligi li kien imissha giet applikata."

F'dan il-kaz is-socjeta` konvenuta korrettement indikat liema artikolu, fil-fehma taghha, kellu japplika ghall-kaz in ezami.

Ikun utli, f'dan l-istadju, li jigi ribadit li fl-interpretazzjoni tad-disposizzjonijiet kontenuti fl-istitut tar-ritrattazzjoni, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li r-rimedju tar-ritrattazzjoni huma wiehed ta' indole straordinarju u li d-disposizzjonijiet li jirregolawh huwa ta' interpretazzjoni strettissima. Diversament, taht il-pretest tar-ritrattazzjoni l-litigant sokkombent jista' jerga' jiftah il-kawza u indirettament johloq ghalih tribunal tat-tielet istanza - haga li mhix permessa mil-ligi.

Hu risaput inoltre li:

"… biex jigi deciz jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, il-fatti tal-kawza ma jistghux jigu ezaminati mill-gdid. Lanqas jistghu jigu vvalutati jew interpretati b'mod iehor, ghajr kif gew ivvalutati u interpretati fis-sentenza attakkata. Ikun hemm lok ghar-rittrattazzjoni fuq dan il-motiv jekk, fuq dawk il-fatti kif jirrizultaw ippruvati, ikun jidher li l-Qorti applikat disposizzjoni tal-ligi flok dispozizzjoni ohra li kellha proprjament tigi applikata. Jekk jirrizulta li s-sentenza impunjata tkun applikat il-ligi korretta

ghall-fatti tal-kaz, xorta wahda ma hemmx lok ghal ritrattazzjoni fuq il-motiv tas-subinciz (e) nonostante li l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti lil dik il-ligi tkun skorretta. Biex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-ligi l-hazina ghall-kaz, u mhux li applikat il-ligi t-tajba b'mod hazin"[3]
Il-Qorti tirrileva li s-socjeta` konvenuta qeghda tibbaza r-ritrattazzjoni taghha fuq l-istess aggravju li hija ressqet quddiem il-Qorti ta' l-Appell. Il-punt in kontestazzjoni hu l-istess. Fis-sentenza taghha dik il-Qorti kienet qalet hekk :

"Is-socjeta` konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lill-attrici, poggiet lill-istess attrici in mora, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni, li l-ittra ufficjali kienet titfa' l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju".

Naturalment il-konvenuti kienu qed jibbazaw l-argument taghhom fuq dak li jghid l-Artikolu 1359 tal-Kap. 16 u cjoe` li fil-kaz ta' *forfeitable deposit* jew kapparra ma kienx hemm ghalfejn li jsiru l-proceduri msemmija fl-Artikolu 1357(2). Il-Qorti tal-Appell dahlet fil-fond f'din il-kwistjoni u fuq il-fatti li kellha quddiemha, waslet ghall-konkluzzjoni, wara li rriferit ghall-gurisprudenza, li s-socjeta` konvenuta kienet obbligata li zzomm il-konvenju fis-sehh billi tibghat l-ittra ufficjali u wara taghmel il-kawza biex tkun tista' tirreklama d-depozitu jekk l-attrici ma jirnexxilhiex li kellha raguni valida. Il-Qorti tal-Appell, kif dakinhar komposta skond l-interpretazzjoni li hija tat tal-artikoli relevanti tal-Kap. 16, kienet tal-fehma li anke fil-kaz ta' kapparra kien mehtieg li tigi segwita l-procedura msemmija fl-Artikolu 1357(2). Fuq dan il-punt, wiehed jista' jaqbel jew ma jaqbilx[4] ma' din l-interpretazzjoni billi hemm gurisprudenza

---

[3] (Ara sentenzi **Reginald Micallet et noe. v. Godwin Abela et noe** tat-(3 ta' Gunju, 1994; AIC Joseph Barbara v. Direttur tax-Xogholijiet Pubblici. App. 17/2/2003; Appell tal- 5 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet Guido J. Vella A&CE v. Dottor Emanuel Cefai LL.D; App. tas- 27/3/2003 Commonwealth Educational Society Limited v. Adriana Camilleri; Charles Michael Gauci v. Alfred Vella pro et noe et App. 10/10/2003).

[4] Dawk li ma jaqblux, bhall-konvenuti, jirritjenu li wiehed irid jiddistingwi bejn dak stipulat fl-Artikolu 1357 (2) u 1359 tal-Kap. 16. Il-kapparra moghtija fuq konvenju ghandha karattru penitenzjali. Bl-ghoti tal-kapparra

konfliggenti,[5] anke minn din l-istess Qorti. Izda kif ighid espressament l-Artikolu 811(e) fil-proviso, *għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħazina tal-ligi, fil-kaz biss li d-decizjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skond il-ligi,* ***basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-Qorti tkun espressament tat decizjoni.*** Fil-kaz in ezami dan hu appuntu dak li ghamlet il-Qorti tal-Appell li, konxja tas-sentenzi konfliggenti fuq dan il-punt, iddecidiet li fil-kaz ta' *forfeitable deposit* ghandha tigi segwita wkoll il-procedura skond l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16.

Il-Ligi tghid li ma jkunx hemm l-applikazzjoni hazina tal-ligi meta tkun qamet kwistjoni dwar l-interpretazzjoni tal-ligi li trid tigi applikata u l-Qorti tkun espressament tat decizjoni fuq l-istess kwistjoni ta' interpretazzjoni. L-ipotesi ta' applikazzjoni hazina tal-ligi, tikkonkreta ruhha meta jkun hemm vjolazzjoni manifesta ta' ligi espressa u cara u mhux soggetta ghall-interpretazzjoni, razzjoncinji jew argumenti. **(Aquilina v. Aquilina – Vol XL11 p1 pag.**

---

kull parti hi libera li ma tikkonkludix in-negozju. Allura hu kontro-sens li wiehed ighid li l-bejjiegh jew ix-xerrej iridu jintavolaw il-kawza opportuna biex igieghlu lill-parti l-ohra taddivjeni ghall-kuntratt. Ghalhekk biex jigu evitati tali sitwazzjonijiet anomali min ghandu nteress li jpoggi *in mora* lill-parti l-ohra ghandu jinterpellaha permezz ta' ittra ufficjali qabel ma jaghlaq il-konvenju sabiex tidher ghall-kuntratt u li fin-nuqqas il-kapparra tintlef favur tieghu. In-necessita` ta' <u>ittra ufficjali</u> (mhux ta' kawza wkoll) biex l-parti l-ohra titqieghed *in mora* gie rikonoxxut fil-kawzi, App Inf. Spiteri v. Xuereb 23/6/1994; App. Manche v. Farrugia et 6 /10/1999 u PA Hutchinson v. Cortis 5/10/1992. Ladarba l-partijiet ikunu ftehmu li l-kapparra tintilef jekk il-parti l-ohra ma tidhirx (wara li tigi interpellata) ghal xi raguni mhux gustifikata allura m'hemmx bzonn li tigi intavolata l-ebda kawza sabiex wiehed izomm dik il-kapparra - Pacta sunt servanda. Sta ghall-parti l-ohra, li tpoggiet in mora, li jekk kellha xi raguni valida, tintavola l-kawza opportuna sabiex tirreklama dak id-depozitu. Jekk wiehed jikkostringi lil xi parti taghmel kawza ai termini tal-Artikolu 1357 (2) meta dan mhux rikjest mill-Artikolu 1359 ikun qieghed jiznatura l-istitut tal-kapparra li l-essenza tieghu hija l-liberta` tal-partijiet li sal-ahhar mument jistghu jaghzlu li ma jikkonkludux, naturalment bis-sanzjonijiet imposti mill-Artikolu 1359.

[5] App Kumm. C.Farrugia v. Fenech 16/3/1956; Kumm. Ciantar v. Vella 18/11/1988; App. Galea v. Micallef 5/11/2007 fost ohrajn.

227; G. Xuereb v. D. Xuereb App. 20 ta’ Jannar 1992), kif appuntu kien il-kaz prezenti.

Dak li jipprovvdi l-Artikolu 811(e) tal-Kap. 12 dwar applikazzjoni hazina tal-ligi m’ghandux jigi estiz ghall-interpretazzjoni (forsi anke zbaljata) tal-ligi. Fi kliem iehor il-fatt li sentenza ma tikkonformax mal-gurisprudenza precendenti u/jew prevalenti ma jfissirx li saret applikazzjoni hazina tal-ligi.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad t-talba tas-socjeta` konvenuta ghas-smigh mill-gdid tal-kawza fl-ismijiet premessi taht il-Kap minnhom imsemmi, bl-ispejjez ta’ din l-istanza kontra l-istess socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

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