MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tas-7 ta' Marzu, 2011

Avviz Numru. 38/2006

Sharon Spiteri

Vs

Dennis Tanti u Nutar Anthony Grech Trapani

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta’ l-attrici permezz ta’ liema titlob li prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna li d-depozitu ta’ erbat elef mitejn u hamsin Lira Maltija (ekwivalenti ghal €9,899.84), oltre l-imghax legali mill-20 ta’ Lulju 2005, intilef favur taghha skond konvenju datat 16 ta’ Marzu 2005 redatt mill-konvenut Nutar Grech Trapani u dan stante li l-konvenut Dennis Tanti ma kellu ebda raguni valida biex ma jersaqx ghall-att finali relattiv tal-kompravendita tal-Flat Nru.2, Victory Flats, Triq Sant’ Antnin, Bugibba, San Pawl il-Bahar, flimkien ma’ porzjoni diviza tal-bejt sovrastanti l-istess blokk tal-kejl ta’ 16.5 metri kwadri kif soggett ghac-cens annwu revedibbli ta’ Lm25.00, il-konvenuti jigu kkundannati solidalment

bejniethom jhallsuha l-imsemmija somma ta’ Lm4,250 (€9,899.84) oltre l-imghax legali mill-20 ta’ Lulju 2005; bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-6 ta’ Settembru 2005, kontra l-konvenuti;

Rat ir-Risposta tal-konvenuti permezz ta’ liema jeccepixxu li t-talba attrici ghandha tigi michuda ghaliex ma gewx osservati l-kondizzjonijiet tal-konvenju tas-16 ta’ Marzu 2005, senjatament il-kondizzjoni kontenuta fil-klawsola numru 6 li kienet tipprovdi li *the fittings and fixtures on the façade of the flat shall be as per building permits* izda skond rapport tal-Perit Joseph Attard irrizulta li *one can conclude that the common part of the façade is subject to an illegality in terms of current building regulations* u l-kondizzjonijiet kontenuta fil-klawsola numru 15(a) li kienet tipprovdi li l-permess ta’ l-AIP kellu jinhareg fi zmien sitt gimghat mid-data tal-konvenju izda dan ma sehhx u l-konvenju kien dipendenti fuq li l-permess imsemmi jinhareg fiz-zmien. In oltre l-konvenut Tanti ma kellux opportunità jivverifika jekk il-post kienx mibni skond il-pjanti u permessi ghajr dawk l-affarijiet vizibbli ghall-ghajn u dan minhabba l-fatt li l-perit tieghu qatt ma nghata l-opportunità jivverifika l-files in kwistjoni ghalkemm kienet saret talba f’dan is-sens. Jeccepixxu wkoll li tant il-kuntratt finali ma setghax isir minhabba r-ragunijiet imsemmija li l-attrici ma mxietx taht dak stipulat fl-Artikolu 1357(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Rat l-affidavit ta’ Emmanuel Micallef a fol. 18 sa’ 21 tal-process u d-dokumenti annessi mieghu markati bhala Dok. “EMM1” sa’ Dok. “EMM5” minn fol. 22 sa’ 38 tal-process, semghet ix-xhieda in subizzjoni tal-konvenut Dennis Tant waqt is-seduta tad-9 ta’ Jannar 2007[1], ix-xhieda tal-Perit Joseph Attard waqt is-seduta tat-30 ta’ Jannar 2007[2], ix-xhieda ta’ Anthony Baldacchino waqt is-seduti tat-30 ta’ Jannar 2007[3] u tad-19 ta’ Frar 2007[4] u rat id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. “AB1” sa’ Dok. “AB5” minn fol. 70 sa’ 74 tal-process, rat l-affidavit tal-

---

1 Fol. 47 sa’ 48 tal-process.
2 Fol. 61 sa’ 62 tal-process.
3 Fol. 67 sa’ 69 tal-process.
4 Fol. 76 u 77 tal-process.

konvenut Nutar Anthony Grech Trapani a fol. 93 sa’ 95 tal-process u d-dokumenti esebiti minnu u markati Dok. “AGT1” u Dok. “AGT2” a fol. 96 sa’ 105 tal-process, semghet ix-xhieda in kontro-ezami tal-konvenut Nutar Grech Trapani waqt is-seduta tas-26 ta’ Mejju 2008[5] u semghet ix-xhieda tal-konvenut Dennis Tanti waqt is-seduta tas-16 ta’ Frar 2009[6] u x-xhieda in kontro-ezami ta’ Emmanuel Micallef waqt is-seduta tat-3 ta’ Gunju 2009[7];

Rat il-konvenju datat 16 ta’ Marzu 2005 anness bhala Dok. “A” mar-Rikors promotur a fol. 2 sa’ 4 tal-process, ir-rapport tal-Perit Joseph Attard anness mar-Risposta tal-konvenuti a fol. 8 sa’ 9 tal-process, id-dokument *Conditions For Development and Design Control, Form DC 1/88* esebit mill-attrici a fol. 65 u 66 tal-process;

Semghet it-trattazzjoni da parte tad-difensuri tal-partijiet u rat is-sentenza fl-ismijiet “Gloria Pont v. J.L.J. Construction Company Limited, Appell Civili Nru. 2127/97, deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl-1 ta’ Frar 2008 u s-sentenza fl-ismijiet “Reginald Vella et v. Angela Galea pro et noe” Rik. Nru. 35/01 deciza fl-14 ta’ Mejju 2010 mill-Qorti ta’ l-Appell[8];

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Minn ezami tal-provi prodotti jirrizulta li fis-16 ta’ Marzu 2005 l-attrici (venditrici) u il-konvenut Tanti (kompratur) dahlu f’konvenju, redatt mill-konvenut Nutar Anthony Grech Trapani, relattiv ghall-kompravendita tal-*flat internally numbered two (2) forming part of a block of four flats designated “Victory Flats” at number sixty four (64), Triq Sant’ Antnin, formerly St. Anthony Street, Bugibba, San Pawl il-Bahar, together with a divided part of the roof overlying the block, which divided part measures sixteen point five square meters (16.5m^2), is on the front part of*

[5] Fol. 108 sa’ 111 tal-process.
[6] Fol. 114 sa’ 117 tal-process.
[7] Fol. 120 sa’ 122 tal-process.
[8] Esebita mill-attrici permezz ta’ Nota pprezentata fit-22 ta’ Novembru 2010.

the roof overlying the flat … with the ownership in common with the other flats in this block of the entrance, the entrance hall, stairs, landings and of all those other common parts, services and amenities usually destined for common ownership, which block of flats overlies two maisonettes and the flat object of this deed has its drains and drainage system in common with the overlying flat and underlying maisonette, subject said flat to an annual and perpetual revisable ground rent of twenty five Maltese Liri (Lm25), which annual perpetual ground rent is revisable every fifty (50) years reckonable from the twenty ninth (29th) day of October of the year nineteen hundred and sixty one (1961) in the manner laid down in the Vendor's title, also subject to and enjoying all those easements inherent in its position, otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances. Dan il-bejgh kellu jsir verso l-prezz ta' Lm42,500 u kien soggett ghal diversi pattijiet u kondizzjonijiet fosthom li *the fittings and fixtures on the façade of the flat shall be as per building permits*[9] u *the issue of an AIP to the Purchaser's Purchasers of his property; this condition shall lapse after six weeks from date hereof*[10].

Mill-prezz ta' l-akkwist il-konvenut Tanti hallas is-somma ta' Lm4,250 bhala depozitu akkont, liema depozitu però kellha tintilef favur l-attrici kemm-il darba jonqos milli jersaq ghall-att ta' trasferiment finali minghajr raguni valida fil-Ligi. Din is-somma thalliet f'idejn il-konvenut Nutar Anthony Grech Trapani u kellha tinghata lill-attrici malli jigu verifikati r-ricerki[11]. L-att ta' trasferiment finali kellu jigi pubblikat sa' mhux iktar tard mid-19 ta' Lulju 2005, izda dan ma sehhx u s-somma ta' Lm4,250, imhollija f'idejn il-konvenut Nutar Grech Trapani, giet minnu rilaxxjata favur il-konvenut Tanti wara li gie interpellat jaghmel dan mill-Avukat ta' l-istess konvenut[12].

Is-somma ta' Lm4,250 rapprezentanti depozitu akkont tal-prezz ta' l-akkwist ma kenitx semplici depozitu akkont izda

---

9 Klawsola 6 tal-konvenju, fol. 3 tal-process.
10 Klawsola 15(a) tal-konvenju, fol. 4 tal-process.
11 Klawsola 1 tal-konvenju, fol. 2 u 3 tal-process.
12 Affidavit tal-konvenut Nutar Grech Trapani, fol. 93 sa' 95 tal-process u Dok. "AGT 1" a fol. 96 tal-process.

depozitu penitenzjali in kwantu kif jirrizulta mill-konvenju tas-16 ta' Marzu 2005, kellu jintilef favur l-attrici kemm-il darba l-konvenut Tanti ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment finali minghajr raguni valida fil-Ligi.

L-attrici tikkontendi li l-konvenut Tanti ma kellux raguni valida biex ma jersaqx ghall-att ta' trasferiment finali ta' l-immobbli in vendita u tippretendi li d-depozitu ta' Lm4,250 intilef favur taghha skond kif provdut fil-konvenju tas-16 ta' Marzu 2005 u tesigi hlas ta' l-imsemmija somma. Il-konvenuti da parte taghhom jikkontendu li l-konvenut Tanti kellu raguni valida ghalfejn ma jersaqx ghall-att ta' trasferiment finali u tant tali raguni valida kienet tissussisti li l-istess attrici ma imxietx bil-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-partijiet kontendenti ttrattaw b'mod estensiv dwar il-procedura li kellha ssegwi l-attrici biex tkun f'posizzjoni tesigi l-hlas tas-somma ta' Lm4,250 u dana partikolarment fid-dawl ta' dak li gie deciz fis-sentenza fl-ismijiet "Gloria Pont v. J.L.J. Construction Company Limited" Appell Civili Nru. Appell Civili Nru. 2127/97, pronuncjata mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Frar 2008.

F'dik is-sentenza inghad illi *biex is-socjetà konvenuta* [venditrici f'dawk il-proceduri] *tinvoka l-konvenju bhala 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 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 imsemmija 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 id-depozitu mhallas fuq konvenju.

Fid-dawl ta' dak deciz mill-Qorti ta' l-Appell fl-imsemmija sentenza, il-konvenuti jissottomettu li l-azzjoni istitwita mill-attrici fil-konfront taghhom hija guridikament zbaljata u ghalhekk ma tistax tirnexxi.

L-attrici da parte taghha targumenta li essendo d-depozitu ta' Lm4,250 depozitu penitenzjali, li min-natura tieghu huwa affini ghall-kapparra, ma kellhiex ghalfejn tistitwixxi azzjoni ghat-twettiq tal-konvenju tas-16 ta' Marzu 2005 kif enuncjat fis-sentenza "Gloria Pont v. J.L.J. Construction Company Limited", izda kellha biss tistiwixxi azzjoni ghall-hlas kif fil-fatt ghamlet. In sostenn ta' dak minnha sottomess l-attrici ccitat u esebiet kopja tas-sentenza fl-ismijiet "Reginald Vella et v. Angela Galea pro et noe" Appell Civili Nru. 35/01 deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Mejju 2010, fejn inghad illi: *trattandosi hawn ta' kapparra, iqum allura punt iehor ta' kontroversja dwar <u>min</u> mill-partijiet ghandu l-obbligu, f'kazi simili,* mhux biss *li jinterpella ufficjalment lill-parti l-ohra biex tersaq ghall-att tal-bejgh imma, f'kaz ta' non-ottemperanza, li tagixxi wkoll b'azzjoni ad hoc entro t-terminu stipulat fil-ligi fl-Artikolu 1357 tal-Kap.16. Il-kontroversja tidderiva mill-fatt li hemm sentenzi li jirritjenu li jkun bizzejjed ghall-parti, li tkun fl-istess posizzjoni tal-odjerna konvenuta appellanta, li tinterpella lill-kontro-parti filwaqt li sentenzi ohrajn li jqisu l-import ta' ittra ufficjali simili huwa biss dak li jestendi l-effetti tal-konvenju ghal zmien ta' xahar, li f'kull kaz, l-ittra ufficjali trid tigi segwita wkoll b'azzjoni (citazzjoni) ad hoc. Fl-ewwel tip ta' enuncjazzjoni, kif hawn fuq espost, gie hemm ritenut li l-applikazzjoni tal-Artikolu 1357 f'sitwazzjoni fejn id-depozitu hu fin-natura tieghu wiehed penitenzjali, hija guridikament kontradittorja, anzi tmur kontra l-principju li pacta sunt servanda. Ghalkemm tirrikonoxxi li hemm argumenti validi kemm fuq naha u kemm fuq ohra, din il-Qorti hi tal-fehma li ghandha tipprevali l-ewwel enuncjazzjoni. Fi kliem iehor, darba li l-partijiet ikunu ftehmu li l-kapparra tintilef jekk il-parti l-ohra ma tidhirx ghall-kuntratt, wara li tkun giet debitament interpellata, u dan ghal raguni mhux gustifikata, <u>allura m'</u>*

<u>*hemmx il-htiega*</u> *li tigi intavolata kawza ad hoc sabiex hija zzomm il-kapparra. Sta se' mai ghall-parti l-ohra, li allura tkun giet imqieghda in mora li tintavola hi l-kawza opportun fil-kaz biss li jidhrilha li kellha raguni valida li ghaliha ma resqitx ghall-att finali u b'hekk tkun tista' tiehu lura d-depozitu li jkun effettwat*.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' l-enuncjazzjoni esposta fis-sentenza "Gloria Pont v. J.L.J. Construction Company Limited" ghaliex fil-fehma Taghha, kif sewwa enuncjat fis-sentenza "Reginald Vella et v. Angela Galea pro et noe", ladarba l-partijiet fuq il-konvenju jkunu ftehmu li d-depozitu penitenzjali – affini ghall-kapparra – jintilef favur il-venditur jekk il-kompratur minghajr ebda raguni valida fil-Ligi ma jidhirx ghall-kuntratt, wara li jkun gie debitament interpellat ghal hekk, allura ma hemmx il-htiega li tigi intavolata mill-venditur azzjoni *ad hoc* ghaz-zamma ta' dak id-depozitu penitenzjali. Huwa se mai l-kompratur, li jkun tqieghed in mora, li ghandu, kemm-il darba jidhirlu li kellu raguni valida biex ma jersaqx ghall-att finali, jintavola l-proceduri opportuni ghar-refuzjoni ta' dak il-hlas.

Fid-dawl ta' dan il-hsieb il-Qorti thoss li qabel ma tidhol fil-kwistjoni dwar jekk il-konvenut Tanti kellux raguni valida biex ma jersaqx ghall-att ta' trasferiment finali in esekuzzjoni tal-konvenju tas-16 ta' Marzu 2005, ghandha tara jekk il-procedura mehtiega sabiex l-attrici tkun f'posizzjoni tesigi l-hlas tas-somma ta' Lm4,250 gietx bhala fatt segwita minnha. Il-Qorti ser tidhol f'din il-kwistjoni ghaliex apparte l-fatt li din tqajmet mill-partijiet stess waqt is-smigh tal-kawza u l-punt gie trattat mid-difensuri tal-partijiet waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ladarba l-bazi ta' l-azzjoni attrici huwa l-konvenju datat 16 ta' Marzu 2005, ghandha fl-ewwel lok tiddeciedi dwar l-effikacja o meno ta' dak l-istess konvenju.

Mis-sentenza "Reginald Vella et v. Angela Galea pro et noe" citata mill-istess attrici in sostenn tal-posizzjoni taghha, jirrizulta li biex venditur ikollu dritt jinkamera d-depozitu penitenzjali mhallas mal-firma tal-konvenju jew bhall-kaz in kwistjoni, id-dritt li jircievi tali depozitu li kien imholli f'idejn in-Nutar, irid ikun, fit-terminu utili tal-

konvenju, interpella permezz ta’ ittra ufficjali lill-kompratur biex jersaq ghall-att ta’ trasferiment finali. Huwa biss b’dan il-mod li l-venditur jista’ jzomm l-effetti tal-konvenju hajjin u b’hekk esegwibbli fil-konfront tal-kompratur f’kaz li jonqos milli jersaq ghall-att ta’ trasferiment finali.

Mill-provi prodotti jirrizulta li fil-kaz in ezami l-attrici, fit-terminu utili tal-konvenju, ma pprezentatx ittra ufficjali fil-konfront tal-konvenut Tanti permezz ta’ liema interpellatu biex jersaq ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ trasferiment finali. Hija halliet il-konvenju tas-16 ta’ Marzu 2005 jiskadi u jispicca l-effett tieghu minghajr ma hadet il-prekawzjonijiet giudizzjarji opportuni.

Waqt is-seduta tas-16 ta’ Frar 2009[13] il-konvenut Tanti xehed illi *jiena ma rcevejt l-ebda ittra jew ittra ufficjali sabiex naddivjeni ghall-kuntratt finali, dana fi zmien meta kien se jaghlaq il-konvenju*. Dak dikjarat mill-konvenut Tanti ma gie kontradett bl-ebda mod mill-attrici u l-unika ittra ufficjali li jirrizulta li saret fil-konfront tieghu hija ittra ufficjali ai termini ta’ l-Artikolu 166A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta’ Malta datata 6 ta’ Settembru 2005[14] – jigifieri wara li skada l-konvenju – bis-sahha ta’ liema gie interpellat ihallasha s-somma ta’ Lm4,250 li skond l-attrici intiflu favur taghha ghaliex ma resaqx ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ trasferiment finali ghal ebda raguni valida skond il-Ligi.

L-attrici tiggusitifika dan in-nuqqas billi tikkontendi li l-konvenut Tanti qatt ma taha x’tifhem li ma kienx ser jersaq ghall-att ta’ trasferiment finali u l-intendiment taghha dejjem kien li l-kuntratt kien ser isir. F’dan ir-rigward l-attrici pproduciet lil missierha Emanuel Micallef bhala xhud illi ddikjara li *dan il-konvenju kien ghal perijodu ta’ erbgha xhur u t-tifla tieghi u Dennis Tanti kienu il-hin kollu in kommunikazzjoni ma’ xulxin sa mill-inqas gimghatejn qabel l-eghluq tal-konvenju u l-istess Dennis Tanti qatt ma semma li ma jridx l-appartament u/jew kien hemm xi irregolaritajiet jew xi diffikultajiet fil-proprjetà. Illi huwa qatt ma baghat xi korrispondenza fil-mori tal-konvenju u qatt*

[13] Fol. 114 sa’ 117 tal-process.
[14] Dok. “EMM3” a fol. 26 tal-process.

ma ilmenta fuq xi haga ma' Sharon Spiteri jew lili jew lill-mara tieghi rigwardanti l-fond jew rigwardanti l-konvenju … Rigwardanti l-kondizzjoni tal-AIP Permit, din kienet haga li ma kellniex x'naqsmu maghha, però naf u nista' nghid li anki wara sitt gimghat mill-iffirmar tal-konvenju Dennis Tanti baqa' jiehu interess shih fil-fond tant li kif gia spiegajt kien jigi ghandna u ghand it-tifla Sharon Spiteri, sa anki gimghatejn qabel l-eghluq tal-konvenju sabiex jara l-istess appartament. Huwa kien jigi u jmur kemm wahdu kif ukoll ma' persuni hbieb tieghu u ma' diversi persuni sabiex jurihom l-appartament sa anki gimghatejn qabel l-eghluq tal-konvenju[15]*.*

In oltre l-attrici ssostni li in bazi ghall-principju tal-*pacta sunt servanda* l-kondizzjoni stipulata fil-konvenju rigward it-telfien favur taghha tas-somma ta' Lm4,250 ghan-nuqqas tal-konvenut xerrej li jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment finali minghajr raguni valida fil-Ligi, ghandha fi kwalunkwe kaz tigi esegwita u l-konvenut Tanti kostrett jonoraha.

Fil-fehma tal-Qorti huwa proprio hawn fejn tizbalja l-attrici u dana billi d-drittijiet nascenti minn konvenju, inkluz id-dritt li d-depozitu penitenzjali jinzamm minn jew jghaddi favur il-venditur, jistghu jigu enforzati biss kemm-il darba dak l-istess konvenju jkun inzamm fis-sehh bil-mod previst fil-Ligi u cioè billi fit-terminu utili tal-konvenju tintbaghat ittra ufficjali lill-kompratur bis-sahha ta' liema jigi interpellat jersaq ghall-att ta' trasferiment finali. B'dan il-mod kemm-il darba l-kompratur, bla ebda raguni valida fil-Ligi, jonqos milli jersaq ghall-att ta' trasferiment finali, il-venditur ikun jista' jenforza d-drittijiet tieghu fil-konfront tal-kompratur.

Dan appena osservat isib konferma f'diversi sentenzi pronuncjati mill-Qrati nostrali fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Mangion v. Philip Farrugia et, Citaz. Nru. 2160/00GV** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 2005 fejn inghad illi: *f'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validità tieghu, u lanqas ma jiehu*

[15] Affidavit ta' Emanuel Micallef, fol. 18 sa' 21 tal-process.

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-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara sentenzi A. Ciantar v. A. Vella LXXII p II p 828; L. Abela v. T. Spiteri Vol. LXXIII p II p 403; J. Cassar v V. Farrugia LXXVII p II p316). L-ammont li jithallas akkont tal-prezz fuq konvenju bhala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx. (App Kum V. Cini v. A. Agius et 9/3/1988) … anke fil-kaz ta' flus moghtija kapparra … hi mehtiega l-interpellazzjoni. Fil-fatt fis-sentenza PA JSP Hutchinson v. P. Corits 5/2/1992 il-Qorti iddecidiet li l-parti li tezigi t-telfien tal-kapparra trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw it-telfin tal-kapparra, u cjoè l-inadempjenza tal-parti l-ohra. Din qabel xejn tippresupponi d-disponibilità tal-parti li qed tirrivendika l-kapparra li tersaq ghall-kuntratt definittiv u ir-rifjut tal-parti l-ohra li taghmel dan. Dan ir-rifjut jista' jigi biss pruvat definittivament bin-nuqqas taghha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skond il-kaz, biex taghmel dan[16].

Dan l-istess principju gie ribadit mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza **Christine Cassar Torregiani v. Dr. Godfrey Gauci Maistre noe, Appell Civili 406/01** pronuncjata fil-25 ta' Mejju 2007, liema sentenza kkonfermat is-sentenza tal-Prim' Istanza. Fiha nghad illi *ladarba l-bazi ta' l-azzjoni kien il-konvenju iffirmat bejn il-partijiet fil-11 ta' Frar 2000, il-Qorti kellha, fl-ewwel lok tiddeciedi fuq l-effikacja o meno tieghu. Kienet korretta, hawnhekk, l-ewwel Qorti meta ddecidiet li, ladarba ebda parti ma baghtet ittra ufficjali biex tenforza dak il-konveju, l-istess konvenju spicca. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza Brownrigg v. Camilleri, deciza fit-22 ta' Frar 1990, il-validità ta' konvenju jispicca jekk, qabel l-iskadenza tieghu, ma tigix spedita ittra ufficjali fejn dak li jkun jitlob l-esekuzzjoni tal-konvenju. Parti ma tistax tistrieh fuq il-kundizzjonijiet tal-konvenju, jekk qabel xejn ma tipprocedix kif trid il-ligi biex izzomm l-istess fis-sehh (ara wkoll Camilleri v. Agius,*

[16] Joseph Mangion v. Philip Farrugia et, Citaz. Nru. 2160/00GV deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 2005.

deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 1998). Kif sewwa osservat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Portelli v. Cassola, deciza fit-30 ta' April 2004, "dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta' interpellazzjoni ufficjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att. Ma ngiebet l-ebda prova li saret ittra ufficjali bhal din u allura meta tirrikorri cirkostanza bhal din meta jaghlaq iz-zmien u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega biex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghall-kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu, u kollox jerga' ghall-istatus quo ante … l-ammont ghalhekk li jithallas akkont tal-prezz fuq konvenju kellu bhala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx … Id-dekandenza mid-dritt li jiehu lura dak li ghalih hu intitolat javvera ruhu jekk hu minghajr gustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-atti finali. Dan kien jippresupponi l-missiva ta' ittra ufficjali, xejn anqas minn dan." 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 fil-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-validità 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 irritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju." Tant hi importanti l-ispedizzjoni ta' ittra ufficjali, 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 gie 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.

Apparte l-fatt li l-attrici hi guridikament zbaljata f'dak li tikkontendi, il-fatti rizultanti mill-provi prodotti wkoll ma jissosstanzjawx il-pretensjoni taghha li l-azzjoni minnha

istitwita fil-konfront tal-konvenuti hi guridikament korretta u gustifikata.

Kif iktar ‘l fuq rilevat l-attrici tikkontendi fil-mori tal-konvenju l-konvenut Tanti ma taha ebda inidikazzjoni li ma kienx ser jersaq ghall-att ta’ trasferiment finali u li l-intendiment taghha kien li l-kuntratt kien ser isir. L-implikazzjoni ta’ dan hija cara: jekk il-konvenut Tanti ma weriex li ma kienx ser jersaq ghall-att ta’ trasferiment finali, l-attrici ma setghetx tkun taf li kienet tehtieg tqieghdu in mora biex f’kaz ta’ inadempjenza tkun tista’ tesigi l-hlas tas-somma ta’ Lm4,250. Madanakollu mill-provi prodotti, u senjatament mix-xhieda ta’ missier l-attrici stess, jirrizulta li waqt li kien ghadu vigenti l-konvenju l-konvenut Tanti kien qed juri li ma kienx bi hsiebu jersaq ghall-att ta’ trasferiment finali.

In effetti Emanuel Micallef iddikjara li *t-tifla tieghi Sharon Spiteri kienet ukoll in kommunikazzjoni man-Nutar Anthony Grech Trapani. Però meta t-tifla tieghi u Dennis Tanti kellhom jiltaqghu fl-ahhar gurnata tal-konvenju, u cioè fis-7:00p.m. fid-19 ta’ Lulju 2005, Dennis Tanti ma resaqx gall-kuntratt finali, avolja li sa’ nofs siegha qabel l-istess hin, Sharon Spiteri kienet cemplet in-Nutar Anthony Grech Trapani, sabiex jara jekk kollox huwa sew, peress li Sharon Spiteri kienet il-hin kollu ccempel sabiex isir tali appuntament imma ghal xi raguni Denni Tanti kien qieghed jonqos milli jaghmel appuntament, meta wasalna fl-ahhar tal-konvenju*[17].

Din ir-reticenza tal-konvenut Tanti li jiffissa appuntament ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ trasferiment finali ghamiltha iktar impellenti fuq l-attrici li tissalvagwardja id-drittijiet taghha fil-konfront tieghu kif nascenti mill-konvenjut tas-16 ta’ Marzu 2005, billi tqieghed lill-istess konvenut in mora permezz ta’ interpellazzjoni ufficjali fit-terminu utili tal-konvenju. Ladarba ghazlet li ma taghmilx dan izda halliet il-konvenju jiskadi u jispiccaw l-effetti tieghu, l-attrici llum ma tistax tirreklama ebda beneficcju

[17] Affidavit ta’ Emanuel Micallef, fol. 18 sa’ 21 tal-process. Sottolinear tal-Qorti.

taht dak l-istess konvenju u ghalhekk l-azzjoni minnha istitwita fil-konfront tal-konvenuti ma tistax tregi.

Raggunta din il-konkluzzjoni l-Qorti thoss li jkun ghal kollox superfluwu tidhol fil-kwistjoni dwar jekk il-konvenut Tanti kellux o meno raguni valida biex ma jersaqx ghall-att ta' trasferiment finali u b'hekk mhux ser tittratta din il-kwistjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talba attrici, bl-ispejjez ta' din il-procedura jigu sopportati interament mill-istess attrici.

< Sentenza Finali >

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