



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI**

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 165/2009

**Jeffrey John Mallia
(karta ta' l-identita` numru 532572 (M))**

vs

**Adrian Caruana
(karta ta' l-identita` numru 179670 (M))**

Il-Qorti,

Illi permezz tar-rikors guramentat promotur ir-rikorrenti Mallia ippremetta s-segwenti:

1. Illi b'konvenju ffirmat is-27 ta' Frar, 2007, l-intimat Caruana obbliga ruhu li jbiegh lir-rikorrenti Mallia, li accetta u obbliga ruhu li jixtri, l-fond "*Little Mermaid*" u "*garage*" fi Triq Wilga, Marsaxlokk, ghall-prezz ta' tlett mija u tnax –il elf, mija u sitta u tletin Ewro u tlett centezmi, (€312,136.03);

2. Illi ghal dan il-ghan ir-rikorrenti Mallia ghadha lin-Nutar Remigio Zammit Pace is-somma ta' hamsa u tletin elf, tmien mija u tnejn u sebghin Ewro u hamsa u tletin centezmu, (€35,872.35);

3. Illi l-istess rikorrenti awtorizza lill-imsemmi Nutar indikat fil-paragrafu precedenti biex is-somma lilu mgħoddija hemm ukoll indikata tingħadda lill-intimat hekk kif tinhareg is-“*sanction letter*” imsemmija fil-konvenju fuq riferit;

4. Illi l-hlas hekk mgħoddi lill-imsemmi Nutar sar permezz ta' “*cheque*” mahrug fis-27 ta' Frar, 2007, stess, ghalkemm is-somma dikjarata bhala hekk imħallsa lill-intimat kienet ta' wiehed u tletin elf, mitejn u tlettax –il Ewro u sittin centezmu, (€31,213.60);

5. Illi l-imsemmi Nutar ghadha is-somma ta' hamsa u tletin elf, tmien mija u tnejn u sebghin Ewro u hamsa u tletin centezmu, (€35,872.35), lill-intimat;

6. Illi nonostante dan, il-kuntratt finali ta' bejgh u xiri prospettat mill-att fuq indikat baqa' ma sarx u z-zmien tal-validita` tieghu għalaq;

7. Illi nonostante li l-intimat gie nterpellat b'ittra gudizzjarja biex jirrifondi s-somma fuq imsemmija lilu mħallsa lir-rikorrenti, dan baqa' inadempjenti;

8. Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti talab biex din il-qorti jogħgobha:

I. Previa okkorrendo dikjarazzjoni li l-intimat hu obligat li jirrifondi lir-rikorrenti s-somma ta' hamsa u tletin elf tmien mija u tnejn u sebghin Ewro u hamsa u tletin centezmu, (€35,872.35), lilu hekk imħallsa; u

II. Tikkundanna lill-intimat Caruana jirrifondi lir-rikorrenti Mallia s-somma ta' hamsa u tletin elf, tmien mija u tnejn u sebghin Ewro u hamsa u tletin centezmu, (€35,872.35), imħallsa lir-rikorrenti lill-intimat akkont tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

prezz akkordat fuq il-konvenju fuq indikat tas-27 ta' Frar, 2007;

III. BI-imghax legali mit-28 ta' Marzu, 2008, data tan-notifika tal-ittra ufficcjali tal-25 ta' Marzu, 2008;

IV. BI-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficcjali ndikata fil-paragrafu precedenti kontra l-intimat;

Rat ir-risposta tal-intimat Caruana datata it-2 t'Ottubru, 2009, li permezz taghha rrisponda s-segwenti:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti hi nfondata fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjez;

3. Illi l-ammont mitlub mir-rikorrenti mhux dovut billi fil-konvenju tas-27 ta' Frar, 2007, kien specifikat li jekk ghal xi raguni mhux valida fil-ligi r-rikorrenti jonqos li jersaq ghall-kuntratt tas-26 t'Ottubru, 2007, l-ammont in dizamina jintilef u jmur favur l-intimat;

4. Illi in effetti ghalkemm l-intimat kien ukoll interpella lir-rikorrenti b'ittra ufficcjali fi zmien utili biex jaddivjeni ghall-kuntratt, dan kien inutili;

Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat il-11 ta' Novembru, 2009, li permezz tieghu hatret assistent gudizzjarju biex jisma' l-provi, (ara fol 28 *et sequitur*);

Rat in-nota tar-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali datata t-30 ta' Dicembru, 2011, li permezz taghha, ghar-raguni hemm moghtija annetta l-inkartament lilu mghoddi mill-assistent gudizzjarju fuq riferit, (ara fol 42 *et sequitur*);

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet, senjatament dik tal-intimat datata l-11 t'April, 2012, u dik tar-rikorrenti datata l-20 t'April, 2012;

Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ezaminat id-dokumenti kollha ipprezentati;

Ezaminat ix-xhieda mismugha;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti:

1. Illi l-kontendenti kkonkludew konvenju in atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat is-27 ta' Frar, 2007, li permezz tieghu l-intimat Caruana obbliga ruhu li jbiegh lir-rikorrenti Mallia, li accetta u obbliga ruhu li jixtri, l-fond "*Little Mermaid*", u "*garage*", fi Triq Wilga, Marsaxlokk, ghall-prezz ta' tlett mija u tnax –il elf, mija u sitta u tletin Ewro u tlett centezmi, (€312,136.03), (ara fol 5 *et sequitur*);

2. Illi skont l-istess konvenju fuq indikat dan kien suggett ghall-kundizzjoni li tinhareg "*sanction letter*" ghas-self mehtieg sas-27 ta' Marzu, 2007;

3. Illi r-rikorrenti jsostni li kien ghadda lill-imsemmi Nutar is-somma ta' hamsa u tletin elf, tmien mija u tnejn u sebghin Ewro u hamsa u tletin centezmu, (€35,872.35), (ghalkemm l-ammont indikat fil-konvenju in dizamina hu inferjuri senjatament, wiehed u tletin elf, mitejn u tlettax –il Ewro u sittin centezmu, (€31,213.60)), bl-awtorizzazzjoni li jghaddi l-imsemmi ammont lill-intimat hekk kif tinhareg is-"*sanction letter*" *de quo*;

4. Illi l-imsemmi Nutar ghadda s-somma riferita fil-paragrafu precedenti lill-intimat permezz ta' "*cheque*";

5. Illi l-kuntratt finali in dizamina baqa' qatt ma sar, bi z-zmien tal-validita` tieghu jiskadi u dan, nonostante li d-debita ittra ufficcjali biex il-partijiet jikkonkludu l-bejgh prospettat;

Kopja Informali ta' Sentenza

6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qiegħed, permezz ta' din l-azzjoni jitlob lill-intimat jirrifondi s-somma lilu mghoddija;

Ikkunsidrat:

Illi skont il-kundizzjoni relattiva nkluza fil-konvenju in dizamina, il-kontendenti kienu qabblu s-segwent:

“Purchasers are paying here and now to vendors who accept a deposit of LM13,400 on account of the purchase price of Lm134,000 ... Purchasers will forfeit this sum in favour of vendors if purchasers do not sign the final deed for a reason that is not valid at law by the 26-10-2007. The deposit will be returned to purchaser if the final deed cannot be signed for a reason that is valid at law ...”, (ara fol 5 *et sequitur*);

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk il-vertenza odjerna tiddependi mill-artikolu 1359 tal-Kodici Civili li jstabilixxi l-pozizzjoni rigwardanti l-wegħda ta' bejgh bil-kapparra:

“Jekk b'wegħda ta' bejgh tkun giet mogħtija kapparra, kull wahda mill-partijiet tista' terga' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm –il darba ma jkunx hemm uzu xort'ohra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun giet mogħtija l-kapparra”;

Illi pero` a bazi tal-artikolu 1357 tal-istess Kodici Civili għandu jingħad li l-effett ta' din il-wegħda ta' bejgh jispicca meta jagħlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet;

Illi di piu`, l-istess artiklu jstabilixxi li għandu zewg effetti alternattivi, senjatament:

1. L-obbligu li jigi effettwat il-bejgh pattwit, jew

Kopja Informali ta' Sentenza

2. L-obbligu li jithallsu d-danni kemm –il darba l-bejgh ma jsirx skont il-ftehim;

Ikkunsidrat:

Illi d-depozitu li jirrizulta mill-konvenju in dizamina, dak ta' wiehed u tletin elf, mitejn u tlettax –il Ewro u sittin centezmu, (€31,213.60), jirrizulta li gie effettwat bhala depoziitu akkont ghall-prezz pattwit;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta assodat ukoll li ghalkemm giet intavolata l-ittra ufficcjali necessarjament mehtiega biex jigi konkluz il-bejgh definittiv pattwit, pero` jirrizulta wkoll assodat li l-istess intimat naqas li jippersisti u jintavola l-azzjoni prevista u statutorjament rikjesta ghall-ghan li jitlob id-danni lilu kkagunati;

Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li l-iskop tad-depozitu de quo kien li jassigura l-konkluzjoni felici awspikata, u fin-nuqqas, il-parti li naqset li tottempora ruhha mal-kondizzjoni li taddivjeni ghall-kuntratt finali m'ghandhiex minn fuq, tigi ippremjata;

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tad-divergenza gurisprudenzjali riskontrata ghandu jinghad li tali linji gwida, ghalkemm forsi xi ftit jew wisq kontrapposti, xorta jistghu jistimulaw approfondiment gurisprudenzjali, ovvjament naxxenti mill-fattispeci riskontrati;

Ikkunsidrat:

Illi in effetti l-kontendenti jirrispekkjaw zewg posizzjonijiet kontrapposti li sintetikament jistghu jigu esposti bil-mod segwenti:

A. Il-posizzjoni tar-rikorrenti Mallia:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi dan in succinct iqis li d-depozitu de quo thallas bhala “akkont” tal-prezz fejn fl-istess konvenju gie wkoll fir-rigward pattwit li dan l-ammont, (ara fol 5 *et sequitur*):

i. Kellu jinzamm minn nutar involut;

ii. Illi n-nutar de quo kien debitament ukoll awtorizzat jghaddi l-istess depoziitu lill-venditur (l-intimat Caruana), appena tinhareg is-“*sanction letter*” involuta;

iii. Illi l-kompratur, (ir-rikorrenti Mallia), jitlef id-depozitu li jghaddi favur il-venditur fuq indikat jekk il-kompratur ma jiffirmax il-kuntratt ta' *compra-vendita* finali kif hemm sancit;

2. Illi skont il-pozizzjoni kif mehuda mir-rikorrenti wara d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Pont vs JCL Construction Limited datata l-1 ta' Frar, 2008**, il-kliem “... *forfeitable deposit*” ma baqax jigi aktar ikkunsidrat bhala kapparra izda nghata nterpretazzjoni differenti biex b'hekk allura l-intimat Caruana ghandu jitlef id-depozitu minnu mhallas stante l-inadempiment indikat fil-konvenju in dizamina;

3. Illi din il-pozizzjoni drastika ndikata fil-paragrafu precedenti hi ghalhekk direttament naxxenti mill-kondizzjonijiet pattwiti fl-imsemmi konvenju fejn ir-risarciment in dizamina jiskatta:

i. Kemm jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir;

ii. Kemm jekk parti ma tersaqx ghall-att finali minghajr raguni valida;

4. Illi ghalhekk il-kompratur rikorrenti Mallia qed jippretendi li jigi rifuz l-ammont minnu mhallas

lill-venditur intimat Caruana, bhal danni kkawzati lilu mill-inadempjenza tal-intimat;

B. Il-posizzjoni tal-intimat Caruana:

1. Illi in succinct dan jikkontendi li l-ammont imhallas mill-kompratur rikorrenti Mallia hu ekwivalenti ghal “*forfeitable deposit*” u allura in effetti, kapparra, u jiccita diversi decizjonijiet fosthom **Cassar vs Grech, Qorti tal-Appell datata s-16 ta’ Gunju, 1995**, u **Vella et vs Galea et, Qorti tal-Appell (kompetenza Superjuri) datata l-14 ta’ Mejju, 2010**, fost l-ohrajn, in sostenn ta’ din it-tezi;

2. Illi *di piu`*, jikkwota minn tezi, (ara fol 72 et sequitur), fuq is-suggett riferita estensivament finnota ta’ sottomissjonijiet tieghu, (ara fol 72 et sequitur), fejn fost l-ohrajn jigi rilevat li:

“When the deposit on account of the price is qualified as forfeitable; the prospective vendor has a legal entitlement over the deposit through a condition made in his/her favour which condition establishes in no unclear terms what must happen of the deposit in case of default”;

3. Illi l-istess tezi fuq riferita, ghalkemm bl-lingwagg pjuttost erratiku, tkompli, (ara fol 76 et sequitur):

“This comes to prove that Court has generally accepted that after the judicial intimation is filed, the right to appropriate the deposit is validly assumed by he/she in whose favour the condition relative to forfeiture is contracted”;

4. Illi s-suespost jidher li hu wkoll ikkonfortat mill-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta li jistabbilixxi s-segwentanti:

“ Il-weghda ta’ bejgh ta’ haga bi prezz determinat ... 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”;

5. Illi l-effett ahhari tal-imsemmi artikolu hu li jaghmilha possibbli li filwaqt li tigi evitata azzjoni ghall-inforzar tal-kuntratt finali gia` ndikat fil-konvenju, id-depozitu hemm imhallas mill-kompratur, jintilef irrimedjabbilment;

6. Illi ghalhekk finalment jissottolinea li stante li hawn si tratta ta' "*forfeitable deposit*" peress li kien ir-rikorrenti stess li naqas li jidher ghall-kuntratt finali, dan ma jistax jippretendi li l-intimat jirrifondi d-depozitu lilu moghti;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta mis-suespost li l-gurisprudenza lokali hi miftuha ghall-diversi interpretazzjonijiet kultant anke kontradittorji;

Illi in effetti, tenut kont tad-direzzjoni gurisprudenzjali konfliggenti fuq sintetikament esposta, il-konfigurazzjoni legali in dizamina tant giet reza nebuluza li sahhansitra nhasset ukoll il-htiega ta' intervent legislattiv, (l-Att Numru V tal-2010), li pero` ghadu ma giex fis-sehh u konsegwentement, f'dan l-istadju, inkonsekwenzjali;

Illi di piu`, biex il-kobba tibqa' mhabbla aktar mid-dovut, jirrizulta li giet abbozzata wkoll ligi ohra fir-rigward, datata s-17 ta' Settembru, 2011, fejn qed jigu proposti emendi ohra ghall-artikolu 1359 tal-fuq citat Kapitolu 16, liema abbozz ovvjament qatt ma gie fis-sehh;

Ikkunsidrat:

Illi nonostante s-suespost, jirrizulta li d-direzzjoni gurisprudenzjali fir-rigward regghet irritornat ghall-interpretazzjoni originali kif espressa minn dawn il-qrati qabel il-pronunzjament ta' **Pont** fuq indikat, (ara **Vella et vs Galea pro et noe, deciza mill-Qorti tal-Appell, datata l-14 ta' Mejju, 2010**);

Illi ghaldaqstant qed jerga' jigi riaffermat li meta l-kelma "depozitu" tkun espressa bhala "*forfeitable deposit*", dan il-kliem ghandu jitqies li ghandu l-istess effetti u tifsira ta' "kapparra", kif *del resto* ikkonfermata anke minn **Cassar vs Grech** fuq citata li irriteniet:

" ... jekk id-depozitu jissejjah "*earnest*" jew b'xorta ta' kliem ohra, kemm –il darba l-elementi ta' kapparra, cioe` li dak id-depozitu jintilef kemm –il darba min ikun ghamlu ma jersaqx, ghandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1359 anke fil-konfront tal-venditur. Fil-kaz in ezami, l-kelma "*deposit*" giet ikkwalfikata fil-kelma "*forfeitable*" u cioe` l-attur kien jitlef l-ammont imhallas kemm –il darba ma jersaqx. Dan, fl-opinjoni tal-Qorti, huwa ekwivalenti ghal meta f'konvenju jinghad li qed jithallas certu ammont bhala "kapparra" u ghalhekk ma kienx hemm ghalfejn li l-partijiet joqghodu jispjegaw fil-konvenju x'kien jigri kemm –il darba kien il-venditur li ma jersaqx", (ara fol 75 *et sequitur*);

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tas-suespost jirrizulta sintetikament is-segwenti:

1. Illi l-partijiet kontendenti stipulaw konvenju minnhom iffirmit fis-27 ta' Frar, 2007;
2. Illi rizultat tal-istess ir-rikorrenti kompratur Mallia ghadda tlettax –il elf u erba' mitt Lira Maltin, (LM13,400.00), ekwivalenti ghal wiehed u tletin elf, mitejn u tlettax -il Ewro, u sittin centezmu, (€31,213.60), bhala "*... deposit ... on account of the purchase price ...*", (ara fol 5 *et sequitur*);
3. Illi l-kuntratt finali kellu jigi konkluz sas-26 t'Ottubru, 2007;
4. Illi permezz t'ittra ufficcjali datata l-25 t'Ottubru, 2007, ir-rikorrenti kompratur Mallia kien gie nterpellat skont il-ligi biex jersaq ghall-att finali ta' trasferiment tal-proprjeta` *de quo*;

Kopja Informali ta' Sentenza

5. Illi nonostante tali nterpellazzjoni u minghajr ma tressqet raguni valida fil-ligi ma' l-istess, ir-rikorrenti kompratur Mallia ma ddivjenix ghall-kuntratt *de quo*, u konsegwentement dan baqa' inadempjenti;

6. Illi ghalhekk din il-qorti tqis li l-procedura ntavolata mill-istess rikorrenti kompratur Mallia hi ngustifikata stante li kien hu, li minghajr raguni skont il-ligi ghazel li ma joqghodx ghat-termini minnu stess pattwiti fil-konvenju de quo;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq esposti, filwaqt li takkolji r-risposta tal-intimat Adrian Caruana, tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti Jeffrey John Mallia, bl-ispejjez.

Onor. Imhalledf Silvio Meli

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----