MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 627/2012

Didier **SERGENT** u Alexandra *sive* Sandra konjuġi Sergent

vs

Michael Anthony **LILEY**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-19 ta' Ġunju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib li l-imħarrek ma kellu l-ebda raġuni tajba biex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili ta' xiri-u-bejgħ li bih huwa kellu jikseb mingħandhom il-post bin-numru wieħed (1), is-Saqqajja, Mdina, f'parti

sovrappost għall-ġid ta' ħaddieħor konsistenti f'żewġ stabilimenti li jservu l-ikel fil-livell tat-triq u b'daħliet għalihom, liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha li jmorru miegħu, għall-prezz ta' mitejn u għaxart elef euro (€ 210,000) u l-patti l-oħrajn miftehma bejn il-partijiet f'att ta' konvenju magħmul fit-13 ta' Ġunju, 2011, redatt min-Nutar Dottor Jean Pierre Attard; (b) issib li d-depożitu li l-imħarrek ħallas akkont tal-prezz mal-imsemmi konvenju intilef minnu favurihom; u (ċ) tawtorizżahom biex iżommu d-depożitu ta' wieħed u għoxrin elf euro (€ 21,000) li l-imħarrek ħallas akkont tal-prezz fl-imsemmi konvenju. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Ġunju, 2012, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-13 ta' Lulju, 2012, bil-lista tax-xhud li huma kienu fi ħsiebhom iressqu fil-kawża tagħhom;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fil-31 ta' Awissu, 2012, li magħha kien hemm mehmuża x-xhieda b'affidavit tagħhom;

Rat li l-imħarrek laqa' n-notifika tal-atti tal-kawża u tal-Avviż tas-Smigħ skond ma jrid l-artikolu 10 tar-Regolament Komunitarju 1393/2007EC[1];

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Diċembru, 2012, li bih ikkostatat li l-imħarrek waqa' kontumaċi billi naqas li jressaq Tweġiba Maħlufa fiż-żmien li titlob il-liġi u wkoll li naqas li jidher quddiemha meta ssejħet il-kawża jew li jibgħat lil xiħadd biex jidher għalih;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-għaref difensur tal-atturi waqt is-smigħ tas-6 ta' Diċembru, 2012, li biha qal li l-atturi kienu joqogħdu fuq il-provi li kienu diġa' jinsabu fl-atti tal-kawża u li ma kellhomx provi oħrajn x'iressqu. L-

[1] Dok f'paġġ. 88 – 9 tal-proċess

istess difensur talab li jingħata żmien qasir biex iressaq sottomissjonijiet bil-miktub;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Diċembru, 2012, li bih tat lill-atturi żmien sal-10 ta' Diċembru, 2012, biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom, u lill-imħarrek ukoll għall-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Diċembru, 2012, li bih laqgħet talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tas-6 ta' Diċembru, 2012, biex jitħallew iressqu fl-atti kopja awtentikata tal-ittra uffiċjali mressqa minnhom kontra l-imħarrek f'Ġunju tal-2012;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-6 ta' Diċembru, 2012[2];

Rat li l-imħarrek ma ressaq l-ebda sottomissjoni saż-żmien lilu mogħti;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Diċembru, 2012, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għaż-żamma min-naħa ta' bejjiegħ ta' flus imħallsin minn xerrej bħala depożitu akkont tal-prezz ta' immobbli fl-okkażjoni ta' att ta' konvenju li għalaq bla ma sar il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. L-atturi kienu resqu fuq att ta' konvenju li bih intrabtu mal-imħarrek li jbiegħulu post li fih huma kienu joqogħdu u l-imħarrek, min-naħa tiegħu, kien intrabat magħhom li jixtri dak il-post. L-imħarrek kien ħallas wieħed minn għaxra ($^{1}/_{10}$) tal-prezz miftiehem lill-atturi, iżda billi hu baqa' ma deherx għall-kuntratt saż-żmien li fih kellu jagħlaq il-konvenju, u billi l-konvenju ma ġġeddidx, l-atturi qegħdin jgħidu li l-imħarrek

[2] Paġġ. 98 sa 101 tal-proċess

ma kellux raġuni tajba biex ma jżommx kelmtu u jridu li jżommu għandhom l-akkont imħallas;

Illi l-imħarrek, għalkemm notifikat kif imiss bl-atti tal-kawża, baqa' ma ressaq l-ebda Tweġiba għat-talbiet tal-atturi u waqa' kontumaċi. Iżda, kif inhu magħruf u mżmum, il-kontumaċja m'hijiex stqarrija tal-pretensjonijiet attriċi, u tfisser biss li l-parti tkun ħalliet f'idejn il-Qorti biex tagħmel ħaqq skond il-liġi u l-fattispeċi tal-każ;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li l-atturi joqogħdu f'post li jinsab fil-limiti tal-Imdina, u li jġib in-numru wieħed (1), is-Saqqajja li huma kisbu f'Lulju tal-2001[3]. Wara xi żmien l-atturi, li jmexxu stabiliment kummerċjali fir-Rabat, qatgħuha li jbiegħu d-dar tagħhom u qegħiduha fis-suq permezz ta' aġenziji;

Illi għall-ħabta ta' Mejju tal-2011[4], rappreżentant ta' waħda mill-aġenziji, John Bonniċi, ressaq lill-imħarrek biex jara l-post. Iltaqa' mal-atturi, ra l-post għal darba darbtejn u qal li għoġbu. Dak inhar, ħalla s-somma ta' elf ewro (€ 1,000) b'rabta ta' kelmtu u biex l-atturi jneħħu d-dar mis-suq u bil-fehma li l-partijiet jersqu għal att ta' konvenju fi żmien ħamsa u għoxrin (25) jum minn dak inhar. Il-partijiet qablu fuq il-prezz u l-imħarrek ingħata riċevuta tal-ħlas li kien wettaq[5]. L-imħarrek qal li kellu dar fir-Renju Unit (fejn jgħix) li ried ibiegħha;

Illi fit-13 ta' Ġunju, 2011, il-partijiet daħlu fuq att ta' konvenju[6] dwar ix-xiri u l-bejgħ tal-imsemmi post. Fost l-oħrajn, kien miftiehem li l-imħarrek kellu jħallas akkont tal-prezz ta' wieħed u għoxrin elf euro (€ 21,000), li minnhom l-elf euro (€ 1,000) li kien ħallas xahar qabel kienu magħduda. Fi żmien jumejn kellu jibgħat minn barra s-somma ekwivalenti f'ewro għal erbatax-il elf lira Sterlina (£ 14,000) filwaqt li sa żmien tliet (3) xhur minn dak inhar tal-konvenju, kellu jibgħat il-bqija tal-imsemmi akkont f'euro. Il-bqija tal-prezz kellu jitħallas mal-kuntratt. Id-depożitu kellu jinżamm għand in-nutar Jean Pierre Attard sakemm

[3] Dok "A", f'paġġ. 43 – 52 tal-proċess
[4] Affidavit tal-attur Dok "DS2", f'paġ. 41 tal-proċess
[5] Dok "B", f'paġ. 53 tal-proċess
[6] Dok "DS1", f'paġġ. 6 – 8 tal-proċess

jaċċerta ruħu mis-siwi tat-titolu tal-atturi bejjiegħa għall-post, u, wara li jkun għamel dan, jgħaddi dak id-depożitu lill-atturi. Il-konvenju kellu jagħlaq fi żmien sena minn dak inhar li sar, sakemm ma jiġġeddidx. Il-bejgħ kien suġġett, fost l-oħrajn, għall-kisba min-naħa tax-xerrej ta' faċilita' ta' self minn bank għal kwart tal-prezz miftiehem sa żmien xahrejn minn dak inhar li sar il-konvenju. In-Nutar irreġistra l-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fis-7 ta' Lulju, 2011[7], wara li l-imħarrek bagħtlu l-flus biex ikopru l-ħlas tat-taxxa dovut meta ssir reġistrazzjoni bħal dik;

Illi sa Ottubru tal-2011, l-imħarrek kien ħallas is-somma kollha akkont ta' wieħed u għoxrin elf ewro (€ 21,000) kif minnu mwiegħda fil-konvenju. Wara li n-nutar aċċerta ruħu dwar it-titolu tal-atturi għall-post, għaddhielhom is-somma kif kien miftiehem fil-konvenju. F'Diċembru tal-2011, l-imħarrek niżel Malta, iltaqa' mal-atturi fl-istabiliment tagħhom u tahom x'jifhmu li kien ser jinżel Malta u jidħol fil-post fi Frar jew Marzu ta' din is-sena (2012), u sa dak iż-żmien l-atturi riedu jaraw x'jagħmlu biex joħorġu mill-post u jbattluh, kif kien maqbul fil-konvenju;

Illi fi Frar tal-2012, l-atturi ippruvaw jitkellmu mal-imħarrek biex jaraw meta kienu ser jiltaqgħu biex jersqu għall-kuntratt u jagħlqu n-negozju. Wara xi taħbit biex isibuh, fl-10 ta' Frar, 2012[8], bagħtilhom *e-mail* biex jgħarrafhom li kien iltaqa' ma' intopp biex ibiegħ il-post tiegħu fir-Renju Unit u li minħabba f'hekk kien se' jkun hemm xi dewmien biex jersaq għall-kuntratt;

Illi fl-4 ta' Ġunju, 2012, in-Nutar ċempel lill-attriċi biex jgħidilha li l-imħarrek kien qata' qalbu li jersaq għall-kuntratt u li ried lill-atturi jroddulu lura d-depożitu li kien ħallashom[9]. L-atturi ma aċċettawx it-talba tal-imħarrek u fittxew u ħadu l-parir ta' avukat;

---

[7] Dok f'paġ. 9 tal-proċess
[8] Dok "D", f'paġ. 81 tal-proċess
[9] Dok "DS3", f'paġ. 85 tal-proċess

Illi fit-12 ta' Ġunju, 2012[10], dak inhar li kellu jagħlaq il-konvenju, l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lill-imħarrek biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u, fin-nuqqas għarrfuh li kienu sejrin jieħdu l-passi kollha meħtieġa b'ħarsien tal-jeddijiet tagħhom fuq id-depożitu mħallas akkont. Il-kuntratt ma sarx u l-imħarrek ma weġibx għat-talba;

Illi fid-19 ta' Ġunju, 2012, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi, minbarra l-aspett tal-kontumaċja tal-imħarrek li l-Qorti diġa' semmiet aktar qabel, fil-każ tal-lum hemm konsiderazzjonijiet ta' natura legali li jitnisslu minn dak li ġara sa ma l-każ wasal quddiemha. Jibda biex jingħad li ma hemm l-ebda dubju li l-konvenju għalaq bla ma sar il-kuntratt li tiegħu l-istess konvenju kien ir-rabta preliminari. L-atturi ħadu ħsieb li jniedu l-proċedura li trid il-liġi biex dik ir-rabta titqiegħed għall-għarfien tal-parti l-oħra, l-imħarrek, b'talba ġudizzjarja biex jersaq għall-kuntratt. Dan kollu l-atturi għamluh fi żmien xieraq qabel għalaq iż-żmien ta' sena miftiehem mill-partijiet għall-ħajja tal-konvenju. Ma jidhirx li l-imħarrek wettaq l-istess proċedura biex jitlob ir-radd lura tad-depożitu u wisq anqas biex l-atturi jersqu għall-kuntratt. Wara kollox, ix-xhieda mressqa turi li, sa minn xi tliet xhur qabel ma kellu jagħlaq il-konvenju, l-imħarrek kien qiegħed juri li ma kienx f'qagħda li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u li ma kellux aktar il-ħajra (jew fondi biżżejjed) biex jibqa' miexi bil-ftehim;

Illi fit-tieni lok, joħroġ ċar ukoll li s-somma li l-imħarrek ħallas lill-atturi kienet akkont tal-prezz miftiehem tal-bejgħ tal-post. Madankollu, minbarra li l-konvenju fih għadd ta' klawsoli li jirreferu u jirregolaw kif u b'liema mod kellu jsir il-ħlas akkont u kif u meta kellu jgħaddi f'idejn l-atturi, kien fih żewġ klawsoli li l-Qorti sejra ġġibhom kelma b'kelma għaliex, fil-fehma tagħha, jitolbu li jitqiesu sewwa biex wieħed jara jekk u safejn it-talbiet attriċi jistħoqqilhomx jintlaqgħu. L-ewwel waħda tgħid li "*Should the purchaser not appear for the final deed of sale for a reason not valid*

[10] Dok "DS4", f'paġġ. 96 – 7 tal-proċess

at law, the deposit will be forfeited in favor of the Vendors and should the Vendors not appear for a valid reason at law, the Purchaser will either have the option to get his deposit doubled or else force the Vendors by Court to appear for the final deed"[11]. It-tieni waħda tgħid li "*This promise of sale agreement shall remain valid for one (1) year from today but in the case that the Purchaser sells his house in London, the final deed of sale can be entered into before. Should the one year expire and the Purchaser does not appear for the final deed of sale, the Vendors will have the right to either forfeit the amount of five thousand euro (€ 5,000) from the deposit given or else extend the said promise of sale agreement*"[12]. Dwar dawn iż-żewġ klawsoli u l-effetti tagħhom il-Qorti terġa' titkellem aktar 'il quddiem;

Illi minn dak kollu li għadu kemm ingħad, jidher li l-Qorti trid, qabel kull ħaġ'oħra, tara jekk l-imħarrek kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt. Min-naħa tagħhom, l-atturi dejjem urew ir-rieda tagħhom li jagħlqu l-ftehim u kienu diżappuntati ħafna meta, lejn għeluq iż-żmien tal-konvenju, l-imħarrek urihom li ma kienx fi ħsiebu jżomm il-wegħda tiegħu magħhom;

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti[13], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari[14], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqies li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntatt[15]. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-

[11] Klawsola 1§4 tal-konvenju f'paġ. 7 tal-proċess

[12] Klawsola 14 f'paġ. 8 tal-proċess

[13] App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. vs Francis Said et***; u Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***George Farruġia et vs Paċifika Masini et***

[14] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Axiaq et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)

[15] P.A. RCP **30.5.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar Ltd vs Joseph Beżżina et*** (konfermata fl-Appell fit-**12.10.2006**)

parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha[16]. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju[17];

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini **wara** li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt[18];

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għall-ħruġ ta' permess ta' bini jew għall-għoti ta' faċilita' bankarja ta' self, u dak il-permess jew dak is-self ma jkunux inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, x-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni[19];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, huwa minnu li kien hemm kundizzjoni li l-imħarrek xerrej jikseb self minn bank għall-ammont li jkopri kwart tas-somma tal-prezz miftehma. Imma, din il-kundizzjoni kienet tgħid[20] li dak is-self ried jinkiseb mill-imħarrek sa żmien xahrejn minn dak inhar li sar il-konvenju – jiġifieri sat-13 ta' Awissu tal-2011. Is-self ma jidhirx li nkiseb, iżda l-imħarrek ma għamel xejn biex joħroġ u jinħall mir-rabta tiegħu taħt il-konvenju. Mhux hekk biss, iżda f'Ottubru għadda l-bilanċ tal-ammont

---

[16] Ara, per eżempju, P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et***

[17] App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et***

[18] Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol : **LXXXV.ii.324**)

[19] Maġ. (Għ) AE **27.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borġ et*** (mhix appellata)

[20] Klawsola 13 tal-konvenju, f'paġ. 8 tal-proċess

ta’ depożitu miftiehem lill-atturi. Ħaġa bħal din ma ssirx minn min ma jqisx li għadu marbut li jżomm wegħda. Għall-Qorti, dan ifisser li limħarrek innifsu ma kienx qiegħed jinqeda aktar b’dik il-kundizzjoni bħala waħda reżoluttiva tar-rabta (pre)kuntrattwali li kien daħal għaliha mal-atturi. Fi kliem ieħor, jekk tassew kien hemm tali kundizzjoni dak inhar li sar il-konvenju, l-imħarrek wera biċ-ċar li kien irrinunzja għaliha tul iż-żmien li l-istess konvenju kien għadu fis-seħħ;

Illi kif sewwa jgħidu l-atturi fin-Nota ta’ Sottomissjonijiet tagħhom, il-ftehim ma kienx suġġett għall-kundizzjoni li l-imħarrek ikun biegħ daru f’Londra qabel ma jkun jista’ jiġi mġiegħel jersaq għall-kuntratt. Ir-raġuni waħdanija li jissemma l-bejgħ tad-dar tiegħu kienet biss fis-sens li jekk dan iseħħlu jagħmlu qabel l-għeluq tas-sena tal-konvenju, ix-xerrej kellu l-**jedd** li jitlob lill-atturi jersqu għall-kuntratt qabel jagħlaq il-konvenju. Jekk iseħħlux jew le li jbiegħ daru f’Londra ma kienet qatt ċirkostanza li tħoll jew torbot aktar il-wegħda li l-imħarrek ta lill-atturi li jixtri l-post f’Malta. Mela dan ifisser li l-kwestjoni dwar jekk kellux jew le flus biex jersaq għall-kuntratt ma tistax titqies bħala raġuni tajba biex hu jinħall mir-rabta li kellu mal-atturi;

Illi għalhekk il-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-atturi jgħidu sewwa meta jallegaw li l-imħarrek ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt;

Illi l-Qorti sejra issa tqis it-talbiet attriċi safejn jirrigwardaw **iż-żamma tad-depożitu mħallas lilhom mill-imħarrek**. Fil-fehma tal-Qorti, biex din il-kwestjoni tkun mistħarrġa sewwa, huwa ta’ siwi kbir li tkun determinata sewwa n-natura tal-ħlas li l-imħarrek għamel lill-atturi matul iż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ. F’dan il-waqt, il-Qorti tgħid li l-fehma kienet li d-depożitu jkun akkont tal-prezz. Iżda, kif ingħad, iddaħħlet klawsola li tgħid li jekk kemm-il darba xi waħda mill-partijiet tonqos li tersaq għall-kuntratt bla raġuni tajba, dik is-somma tintilef mix-xerrej jew ikollha titħallas id-doppju tagħha jekk il-ħtija tkun tal-bejjiegħa. Dan huwa l-ispirtu li l-liġi tagħna tagħti lill-kapparra[21]. Hija

[21] Art. 1359 tal-Kap 16

komuni l-prattika li ħlas li jsir fuq jew matul att ta' konvenju jitqies kemm bħala akkont tal-prezz u kif ukoll bħala kapparra (jew "*forfeitable deposit*"). Il-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li ladarba dak li tniżżel fil-konvenju kien ċar u ma jeħtieġ l-ebda tifsir, m'huwiex xieraq li xi parti twarrab dak li ntrabtet bih jew li tagħtih tifsira differenti minn dak li jrid il-ftehim[22]. Il-Qorti qiegħda tqis, għalhekk, li dak li ħallas l-imħarrek lill-atturi kien kapparra;

Illi l-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili (li jitkellem dwar wegħda ta' bejgħ bil-kapparra) jipprovdi li "*Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terġa' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat din il-kapparra billi titlef il-kapparra, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra*";

Illi huwa minnu li, meta att ta' konvenju jagħlaq bla ma jkun sar il-kuntratt finali, l-effett legali jkun li kull parti trid terġa' titqiegħed fil-qagħda li kienet qabel dak inhar[23]. Dan iġib miegħu ukoll il-konsegwenzi li kull parti trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju[24]. B'mod partikolari, il-parti li tkun tħallset lilha parti mill-prezz akkont u li tkun naqset li twettaq l-effetti tal-konvenju bil-proċedura speċifika mfissra mil-liġi[25], ma jifdlilha l-ebda jedd li tibqa' żżomm għandha xi somma mħallsa lilha bħala akkont tal-prezz, ukoll jekk dak l-akkont issejjah bħala ħlas mhux rifondibbli[26];

Illi ma hemm l-ebda dubju li, qabel ma għalaq il-konvenju, l-atturi bagħtu jinterpellaw lill-imħarrek b'att ġudizzjarju għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u widdbuh bir-riżerva li kienu qegħdin jagħmlu dwar id-depożitu li kien ħallashom. Naturalment, ma kien jagħmel l-ebda sens lill-atturi li jiftħu kawża biex jiksbu l-kundanna tal-imħarrek biex jersaq

---

[22] Art. 1002 tal-Kap 16
[23] P.A. GV **30.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Portelli et vs Hector Cassola***
[24] App. Ċiv. **25.5.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Christine Cassar Torregiani vs Dr. Godfrey Gauċi Maistre***
[25] Art. 1357(2) tal-Kap 16
[26] App. Ċiv. **14.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella noe vs Abela noe*** (Kollez Vol. **LXXXVI.ii.165**)

għall-kuntratt, għaliex dan kien diġa' wrihom li ma kienx għadu aktar imħajjar jixtri l-post u lanqas ma kellu l-flus biex iħallas il-bqija tal-prezz. Dan kien ikun biss ħela ta' flus u nefqa bla bżonn għall-atturi. Il-jedd tagħhom taħt il-konvenju kien li jżommu d-depożitu li rċevew u jerġgħu jqiegħdu d-dar tagħhom fuq is-suq biex isibu xerrej ieħor minflok l-imħarrek;

Illi huwa miżmum li mqar fil-każ fejn somma titħallas bħala kapparra, il-bejjiegħ ma jistax jippretendi li jżomm dik is-somma jekk kemm-il darba ma jkunx talab b'att ġudizzjarju lix-xerrej li jkun wiegħed biex dan jersaq għall-kuntratt. Huwa b'dak l-att ġudiżżjarju li jintwera jekk ix-xerrej ikunx tassew irrifjuta li jersaq għall-kuntratt u baqa' inadempjenti[27] u huwa biss b'dak l-att ġudizzjarju li bih ix-xerrej ikun tqiegħed f'mora[28]. Hekk ukoll huwa permezz ta' dak l-att ġudizzjarju li jitqiegħed piż fuq il-parti li wettqet dak il-ħlas biex turi li kienet naqset milli tersaq għall-kuntratt għal raġuni tajba wara li tkun intalbet kif mistħoqq li tersaq għall-kuntratt[29]. Iżda l-mistoqsija li tqum hija jekk kemm-il darba l-benefiċċju mogħti lil xi parti taħt l-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili huwiex marbut hekk sfiq li tabilfors irid jitħares dak kollu li jitlob l-artikolu 1357 tal-istess Kodiċi;

Illi l-Qorti żżomm quddiem għajnejha l-fatt li din il-kwestjoni mhux dejjem ġabet fehma waħda mill-qrati tul iż-żmien. Filwaqt li hemm deċiżjonijiet li jisħqu li l-parti li tkun tħallset il-kapparra trid tabilfors twettaq dak kollu meħtieġ skond l-artikolu 1357 tal-kodiċi Ċivili (jiġifieri, interpellazzjoni ġudizzjarja segwita b'kawża)[30], oħrajn iqisu li jkun biżżejjed li dik il-persuna tibgħat att ġudizzjarju lill-parti li ħallsitha l-kapparra li bih titlobha tersaq għall-bejgħ u l-kapparra tintilef favur min irċeviha jekk il-parti l-oħra tonqos li tersaq bla raġuni tajba jew tonqos li tiftaħ kawża biex turi li tassew kellha raġuni tajba biex ma tersaqx fuq il-kuntratt[31];

---

[27] App. Inf. PS **5.3.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Galea et vs A.I.Ċ. Anton Żammit et***
[28] App. Inf. PS **13.2.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Fabian Cardona et vs Noel Debono et***
[29] App. Inf. PS **13.3.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Tabib Charles Mallia et vs Carmelo Sammut et***
[30] App. Ċiv. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Gloria Pont vs J.L.J. Construction Co Ltd.***
[31] App. Ċiv. **14.5.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Reginald Vella et vs Angela Galea pro et noe***

Illi din il-Qorti hija tal-fehma li t-tieni linja ta' ħsieb taqbel l-aktar ma' dak li trid il-liġi, mat-tifsira li trid tingħata lid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili u mal-ħarsien tar-rispett tar-rieda tal-partijiet f'kuntratt kif imfissra mqar fuq ftehim preliminari. Minbarra dan, il-Qorti hija tal-fehma li l-proċedura maħsuba fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili tgħodd għal dawk il-każijiet fejn il-parti li tressaq il-kawża, wara li tkun interpellat lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju, trid twassal għall-eżekuzzjoni tal-wegħda tal-bejgħ (jiġifieri li jsir l-att pubbliku tax-xiri-u-bejgħ) u mhux ukoll f'dawk il-każijiet maħsuba biss biex iżommu ħaj l-effetti tal-konvenju ħalli jinkseb il-ħarsien ta' xi benefiċċju ieħor miftiehem taħt l-istess konvenju fil-każ li l-bejgħ aħħari ma jsirx;

Illi f'dan ir-rigward, tagħmel tagħha l-ħsieb muri minn din il-Qorti (diversament presjeduta) meta qalet li "*kapparra tingħata biex il-partijiet ikollhom locus poenitentiae, i.e. żmien biex kull parti 'jisgħob biha' talli ntrabtet u għalhekk tkun tista' tinħall, għalkemm bi ħlas. Ladarba l-parti tkun tista' tinħall, loġikament ma tistax tiġi mġiegħela tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u għalhekk ma jagħmilx sens li l-parti l-oħra tiftaħ kawża taħt l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili 'sabiex titwettaq il-wegħda'. Għalhekk, mhux biss ma huwiex meħtieġ li l-parti li trid iżżomm il-kapparra tiftaħ kawża 'sabiex titwettaq il-wegħda', .. iżda huwa kontro-sens legali li tiftaħ kawża biex titwettaq il-wegħda meta l-parti l-oħra għandha l-fakolta' li tinħall minn dik il-wegħda billi titlef il-kapparra li kienet ħallset appuntu għalhekk, biex ikun hemm locus poenitentiae*"[32];

Illi minn dan kollu joħroġ li l-atturi għandhom raġun jitolbu li jingħataw il-jedd li jżommu d-depożitu mħallas lilhom mill-imħarrek. Jidher ukoll li l-bidla maħsuba fil-liġi fl-artikolu 1357[33] tal-Kodiċi Ċivili taqbel sewwasew mal-pożizzjoni meħuda minnhom;

Illi għalhekk l-ewwel talba attriċi hija tajba u sejra tintlaqa';

---

[32] P.A. GCD **10.5.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Mark Refalo noe vs George Borġ et*** (mhix appellata)
[33] Ara art. 5 tal-Att V tal-2010 (li għadu ma ġiex fis-seħħ)

Illi dwar **iż-żewġ talbiet attriċi l-oħrajn** il-Qorti jidhrilha xieraq li tagħmel xi osservazzjonijiet. Huwa minnu li dawn iż-żewġ talbiet huma konsekwenzjali għall-ewwel waħda u jiddependu minn jekk dik l-ewwel talba tintlaqax. Ladarba l-ewwel talba nstab li hija tajba, isegwi li l-istess irid jingħad għaż-żewġ talbiet ta' warajha. Madankollu, kif issemma aktar qabel, fl-att tal-konvenju iddaħħlet klawsola li jkollha titqies qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tipprovdi dwar dawn iż-żewġ talbiet;

Illi l-klawsola 14 tal-att tal-konvenju (li hija riprodotta aktar 'il fuq f'din is-sentenza) tistipula li f'każ li f'għeluq is-sena tal-ħajja tal-konvenju, x-xerrej jonqos li jidher għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili tal-bejgħ u l-bejjiegħa "*will have the right to either forfeit the amount of five thousand euro (€ 5,000) from the deposit given or else extend the said promise of sale agreement*";

Illi l-atturi jgħidu li dik il-klawsola ddaħħlet fil-konvenju tant kemm seħaq dwarha l-imħarrek dak inhar li ltaqgħu biex jiffirmaw il-konvenju u kienet żieda li ried idaħħal u li huma ħallew li tiżdied biex ma jitħassarx il-ftehim. Minbarra dan, huma jisħqu li dak li ried iżid l-imħarrek ma tantx jagħmel sens u, f'kull każ, ma jġibx fix-xejn dak li tistipula l-klawsola numru wieħed (1) li hija dik li kellha tirregola kif jitħallas id-depożitu akkont u x'isir minnu jekk kemm-il darba l-bejgħ ma jsirx. Il-Qorti tibda biex tgħid li ladarba l-atturi aċċettaw li jiffirmaw ftehim b'dik il-klawsola bħala parti minnu, ir-raġuni għaliex waslu biex jaċċettawha ma jnaqqas xejn mis-saħħa tagħha bħall-kundizzjonijiet l-oħrajn kollha li għalihom huma iffirmaw. Madankollu, qari tal-istess klawsola juri li l-kliem tagħha kif imqiegħed m'huwiex l-aqwa xempju ta' ħsieb ċar. Dan jingħad għaliex jidher li dik il-klawsola tgħid li jekk kemm-il darba x-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt f'għeluq is-sena, il-bejjiegħa kellhom l-għażla li jew jitilfu ħamest elef euro mid-depożitu li jkunu rċevew, jew jagħżlu li jtawlu l-konvenju. Wieħed hawnhekk jistaqsi, x'sens jagħmel li l-bejjiegħ itawwal iż-żmien ta' konvenju jekk ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt; u kif jista' l-bejjiegħ (waħdu) jtawwal iż-żmien tal-konvenju jekk ix-xerrej ma jersaqx biex jiffirma? Ukoll fin-nuqqas ta' ċarezza tagħha, l-kliem

ta' dik il-klawsola kien jixhed li l-partijiet kienu qegħdin jikkontemplaw il-qagħda fejn l-atturi bejjiegħa jżommu (parti minn) dik is-somma għalihom jekk il-bejgħ ma jsirx;

Illi f'qagħda bħal din, il-Qorti jkollha tħaddem ir-regoli maħsuba fil-liġi għat-tifsir tal-klawsoli f'kuntratt. Il-Qorti hija tal-fehma li dawn ir-regolamenti jgħoddu wkoll għal ftehim bħalma huwa att ta' konvenju. L-ewwel fost dawn ir-regoli hi li fejn klawsola tista' tfisser aktar minn ħaġa waħda, għandu jingħatalha t-tifsir li bih jista' jingħata effett lill-kuntratt milli jingħata t-tifsir li jħalli dak il-kuntratt bla effett[34]. Fit-tieni lok, fi klawsola li tista' tfisser aktar minn ħaġa waħda, għandha tingħata t-tifsira li l-iżjed taqbel mal-oġġett tal-kuntratt[35]. Fuq kollox, il-liġi trid li l-klawsoli kollha f'kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħatalha s-sens li jidher mill-att kollu[36];

Illi meta wieħed iqabbel il-klawsola 14 tal-konvenju mal-klawsola 1 tiegħu, u jħaddem ir-regoli li għadhom kemm issemmew, għandu jidher ċar li r-rieda tal-partijiet kienet li s-somma mħallsa b'depożitu issir kapparra u, f'każ li xi waħda mill-partijiet tonqos li tersaq għall-kuntratt, jitnisslu l-effetti li l-liġi tagħraf għal nuqqas bħal dan. Is-sens komun irid ukoll li jekk ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-bejgħ, il-bejjiegħ iżomm dik is-somma kollha bħala kapparra. Hawn ukoll tqum il-mistoqsija: b'liema jedd, f'każ li x-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt, għandhom il-bejjiegħa jkollhom jitilfu ("*forfeit*") parti minn dik il-kapparra jekk jintwera li kien ix-xerrej li naqas li jżomm kelmtu magħhom; iżda jekk ikunu l-bejjiegħa li jonqsu li jersqu, iridu jroddu lix-xerrej darbtejn is-somma li jkunu rċevew bla ebda tnaqqis?;

Illi, meta l-Qorti tqis dan kollu, tasal għall-fehma li l-atturi għandhom il-jedd li jżommu s-somma sħiħa li l-imħarrek ħallashom bħala depożitu (u li issa ħadet is-sura ta' kapparra) u dan għaliex kien hu u għaliex ried li naqas li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

---

[34] Art. 1004 tal-Kap 16
[35] Art. 1005 tal-Kap 16
[36] Art. 1008 tal-Kap 16

Illi għalhekk, it-tieni u t-tielet talbiet attriċi sejrin jintlaqgħu ukoll;

Għal dawn ir-raġunijiet, fil-kontumaċja tal-imħarrek, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-imħarrek ma kellux raġuni tajba biex jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-post numru 1, Is-Saqqajja, Mdina, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet kollha miftehma fl-att ta' konvenju tat-13 ta' Ġunju, 2011;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi ssib li s-somma mħallsa akkont tal-prezz mill-imħarrek fl-okkażjoni tal-imsemmi att tal-konvenju ntilfet favur l-atturi minħabba li l-imħarrek naqas li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tawtorizżżahom iżommu għalihom is-somma ta' wieħed u għoxrin elf euro (€ 21,000) imħallsin lilhom mill-imħarrek akkont tal-prezz fuq l-imsemmi att ta' konvenju, u dan bħala kapparra minnu mitlufa favur tagħhom minħabba n-nuqqas tiegħu li jżomm il-wegħda tiegħu magħhom; u

Tordna li l-imħarrek iħallas l-**ispejjeż tal-kawża**.

< Sentenza Finali >

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