MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 345/2010

Raymond Grima u
Lourdes Grima
vs
Pio Chetcuti u
Jacqueline Chetcuti u
Joseph Chetcuti
u Antoinette Chetcuti

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi r-rikorrenti dahlu f'konvenju mal-intimati fil-25 ta' Marzu, 2009 ghal kompravendita ta' *'top floor penthouse'* bl-arja taghha li kienet internament markata bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokk bla numru bl-isem 'Saint Mary', Triq il-Katalan gewwa Attard, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kif rizultanti mill-istess konvenju esebit u mmarkat Dok A;

2. Illi skond l-istess konvenju r-rikorrenti hallsu mal-iffirmar tal-konvenju s-somma ta’ Euro23,293;

3. Illi l-konvenju, li anqas biss gie registrat skond il-ligi, kellu validita’ ta’ sitt (6) xhur u ghalhekk skada fil-25 ta’ Settembru 2009;

4. Illi l-intimati ma ghamlu ebda procedura sabiex ir-rikorrenti jigu ordnati jersqu ghall-att finali ta’ bejgh wara l-konvenju;

5. Illi dan l-ammont ta’ Euro 23,293 oltre’ l-imghax legali mill-25 ta’ Settembru 2009 huma dovuti lir-rikorrenti u huma certi, likwidi u dovuti u l-intimati ma ghandhomx ebda eccezzjoni x’jaghtu ghat-talbiet tar-rikorrenti;

6. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skond l-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smigh;

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:
1) Tikkundanna lill-intimati jirrifondu lir-rikorrenti s-somma ta’ Euro23,293 *oltre* imghax legali mill-25 ta’ Settembru, 2009 rappresentanti somma flus imhallsa tul kors ta’ konvenju datat 25 ta’ Marzu, 2009, liema konvenju skada.

Bl-ispejjez u bl-intimati ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti ezebiti mir-rikorrenti.

Rat li fit-8 ta’ Gunju, 2010 il-Qorti awtorizzat lill-intimati jipprezentaw risposta guramentata.

B. RISPOSTA:
Rat ir-risposta ta’ l-intimati li biha esponew:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjes kontra taghhom in vista tal-fatt li huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta ahjar waqt l-ismigh ta’ dawn il-proceduri;

2. Illi kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti fir-rikors guramentat taghhom, l-intimati kienu fil-fatt interpellaw ufficcjalment lill-istess rikorrenti sabiex jersqu ghal pubblikazzjoni tal-att finali relattiv permezz ta’ ittra ufficjali datata Settembru 2009;

3. Illi l-konvenju originali baqa’ ma giex irregistrat minhabba agir qarrieqi da parti tar-rikorrenti u dana l-ghaliex huma naqsu li jhallsu lin-nutar it-taxxa ta’ wiehed fil-mija fuq il-korrispettiv pattwit u dana minn wara dahar l-istess intimati;

4. Illi ghalhekk per konsegwenza ta’ dan l-agir abbusiv u illegali da parti tar-rikorrenti, il-proprjeta` ta’ l-intimati baqghet barra minn fuq is-suq ghal aktar minn sitt xhur shah *stante* li l-istess intimati kienu taht l-impressjoni zbaljata li l-istess kienet marbuta fuq konvenju validu skond il-ligi, liema fattur wassal biex l-intimati sofrew danni liema danni qed jigu mitluba fil-kontro-talba aktar ’il quddiem f’dana l-att gudizzjarju;

5. Illi da parti taghhom mhux biss kienu l-istess rikorrenti li naqsu li jidhru ghall-att finali minghajr ebda raguni valida fil-ligi izda meta affaccjati bl-ittra ufficcjali tal-intimati huma wiegbu li ma kellhom ebda obbligu li jersqu ghall-kuntratt peress illi l-konvenju kien invalidu l-ghaliex dan ma kienx gie registrat min-Nutar appuntu il-ghaliex huma ma kienux hallsu lin-nutar l-ammont ta’ wiehed fil-mija tat-taxxa dovuta fuq il-korrispettiv pattwit.

6. Illi r-rikorrenti tant kienu u ghadhom in malafede peress illi huma nghataw u ghad ghandhom f’idejhom ic-cwievet u kwindi l-access liberu tal-*penthouse* in kwistjoni u sahansitra qed jirrifjutaw li jirritornaw l-istess lill-intimati bil-konsegwenza li l-istess intimati ghadhom sa issa sprovvisti mit-tgawdija effettiva tal-proprjeta` taghhom bil-konsegwenza li d-danni relattivi ser jibqghu jigu sofferti sakemm jinghataw lura l-pussess liberu u battal tal-proprjeta` taghhom;

7. Illi dawn il-fatti huma maghrufa personalment lid-dikjarant.

8. B'riserva li jitressqu risposti ulterjuri permissibbli bil-ligi jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimati.

C: KONTRO-TALBA:

Rat il-kontro-talba ta' l-intimati konjugi Chetcuti li biha esponew:

1. Illi permezz ta' konvenju datat 25 ta' Marzu, 2009 l-intimati kienu wieghdu li jbieghu lir-rikorrenti li da parti taghhom kienu wieghdu li jixtru minghandhom il-proprjeta` hemm deskritta versu l-prezz u kundizzjonijiet hemm pattwiti;

2. Illi fuq dan il-konvenju kien thallas depozitu akkont fl-ammont ta' €23,293 u r-rikorrenti nghataw ic-cwievet u l-pussess battal ta' l-istess proprjeta`;

3. Illi meta wasal biex jiskadi l-precitat konvenju, l-intimati kienu nterpellaw ufficcjalment lir-rikorrenti sabiex jersqu ghal pubblikazzjoni notarili tal-bejgh pattwit permezz ta' ittra ufficcjali datata Settembru 2009 u f'kaz ta' nuqqas da parti tar-rikorrenti, l-intimati kienu rriservaw id-dritt li jiehdu l-azzjoni opportuna jew ghall-istess ezekuzzjoni jew ghal dikjarazzjoni ta' dekadenza ghad-depositu mhallas;

4. Illi mir-risposta ghall-precitata ittra ufficcjali rrizulta li l-precitat konvenju ma kellu ebda validita` legali peress illi ma giex registrat u dana minhabba nuqqasijiet imputabbli unikament ghall-istess rikorrenti *stante* li naqsu li jhallsu t-taxxa relattiva akkont ta' wiehed fil-mija fuq il-korrispettiv miftiehem;

5. Illi in vista tal-premess ghalhekk ghandu jirrizulta li r-rikorrenti mxew b'mod qarrieqi fil-konfront tal-intimati u li kienu in *malafede*;

6. Illi ghandu jirrizulta wkoll li l-pussess effettiv kien u baqa f'idejn ir-rikorrenti sal-gurnata tallum u qed jirrifjutaw li jaghtu lura c-cwievet u l-pussess tal-precitat fond lill-intimati;

7. Illi ghalhekk l-intimati mhux biss sofrew danni peress illi l-proprjeta` ilha barra minn fuq is-suq miftuh ghall-eventwali bejgh sa mill-ewwel gurnata tal-konvenju *cioe*` mill-25 ta' Marzu, 2009 izda huma ghadhom sal-lum sprovvisti mill-proprjeta` taghhom li l-pussess taghha qed tigi mizmuma illegalment u abbuzivament mill-istess rikorrenti;

8. Illi dawn il-fatti huma kollha maghrufa personalment lid-dikjarant.

L-intimati in rikonvenzjoni talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara lir-rikorrenti in rikonvenzjoni bhala responsabbli ghad-danni gia sofferti u li ghad qed jigu sofferti lill-intimati per konsegwenza kemm ta' l-agir qarrieqi u in *malafede* taghhom u kif ukoll peress illi baqghu jzommu ndebitament il-pussess tal-fond proprjeta` ta' l-intimati;

2. Tillikwida okkorrendo permezz ta' periti nominandi l-valur tad-danni talvolta sofferti mid-data tal-precitat konvenju sad-data tar-rilaxx effettiv tal-proprjeta` in kwistjoni;

3. Tordna lir-rikorrenti sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat minn din il-Qorti, jikkonsenjaw lura c-cwievet u l-pussess liberu u vakanti tal-proprjeta` in kwistjoni lill-intimati;

4. Tikkundanna lir-rikorrenti sabiex ihallsu lill-intimati d-danni hekk likwidati;

5. Taghti kull provvediment iehor xieraq u opportun li jkun jidhrilha dina l-Qorti nkluz okkorrendo ordni ta' tpacija *in toto* jew in parte mal-ammont depozitat ghand l-intimati.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

D: RISPOSTA GHALL-KONTRO-TALBA:
Rat ir-risposta guramentata ta' Raymond Grima ghall-kontro-talba ta' l-intimati li biha espona:
Jesponi bir-rispett u bil-gurament tieghu jikkonferma:-

1. Illi r-rikorrenti ma agixxiex b'malafede kif qed jigi allegat u ghalhekk huwa ma kkaguna ebda danni lill-intimati kif huma qed jallegaw;

2. Illi konsegwentement ir-rikorrenti ma ghandu jhallas ebda danni;

3. Illi r-rikorrenti ma ghandux diffikulta` li jikkonsenja c-cwievet lill-intimati anke jekk il-fond huwa miftuh u mhux maghluq b'ebda bieb;

4. Salv risposti ohra;

Bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata minn Raymond Grima.

E. PROVI:
Rat li fis-7 ta' Marzu, 2011 l-partijiet qablu li kien sar konvenju bejniethom, liema konvenju qatt ma gie registrat u li kienet saret ittra ufficjali mill-intimati qabel ma skada l-konvenju.

Xehed <u>Dr. Mark Busuttil</u> u semma li r-rikorrent kien mar ghandu biex ikellmu dwar din il-kwistjoni li kellu mas-Sinjuri Chetcuti. Kien kellem lin-Nutar Falzon dwar jekk il-konvenju kienx gie registrat u kien anke kiteb lill-*Inland Revenue*. Kien ircieva risposta li ma hemm ebda konvenju registrat. Kien ghalhekk tahom il-parir li l-konvenju huwa null.

Xehed Salvino Farrugia li semma li xi zmien ilu kien mar ir-rikorrent jistaqsih dwar konvenju li kellu mal-familja Chetcuti. Kien mar ghandu ghal parir. Semma li kienu marru flimkien ghand in-Nutar Falzon. Kien qallu li Grima ma hallasx il-1% biex jigi registrat il-konvenju ghax kien hallasha n-Nutar stess. Accertah li kollox sew.

Gie prezentat affidavit ta' Raymond Grima fejn semma li kien ftiehem mal-intimati ghax-xiri tal-post bil-prezz ta' Lm40,000 (€93,175). Kien ried jorbothom mill-ewwel u qalilhom biex jaghmlu konvenju ghand Salvinu tar-Rabat, izda meta pprova jaghmel appuntament sabu mimli u l-intimati ssuggere lin-Nutar Falzon u ma kellux diffikulta`. Sar konvenju ghand in-Nutar Falzon fil-25 ta' Marzu, 2009 u hallas €23,293 bhala parti mill-prezz, liema flus ghaddew ghand l-intimati direttament. Kien qal lin-Nutar biex ihallas it-taxxa izda n-Nutar qallu biex ihalli f'idejh. In segwitu mar ma' Salvinu Farrugia ghand in-Nutar Falzon. In-Nutar kien wiegeb lil Farrugia li l-konvenju registrat. Meta ghamel verifiki sab li ma kienx registrat. Stqarr li llum il-konvenju skada u li l-intimati bhala vendituri ma ghamlu ebda proceduri sabiex hu jersaq ghall-att finali ta' bejgh. Ghalhekk ippretenda li l-flus li hareg inutilment jehodhom lura.

In kontro-ezami qal li qatt ma kien hallas il-1% tar-registrazzjoni tal-konvenju. Kien sar jaf li l-konvenju mhux registrat qabel ma ghalaq it-terminu. Ma setax jiftakar jekk l-intimati kienux baghatulu ittra ufficjali.

Gie prezentat affidavit ta' Joseph Chetcuti fejn semma li flimkien ma' huh Piju dahlu f'konvenju mal-konjugi Grima fejn intrabtu li jbieghulu *penthouse* u fuq il-konvenju thallsu bhala depozitu akkont €23,293. Mal-konvenju ghaddew cavetta u l-pussess tal-*penthouse* biex jistghu jibdew jirrangaw fil-post. Ic-cavetta baqa' jirrifjuta li jaghtihielhom lura. Il-konvenju kien validu ghal sitt xhur. Semma li meta wasal biex jiskadi l-konvenju ltaqghu man-Nutar Falzon fejn ir-rikorrent talabhom biex jinhall mill-konvenju u jzommu Lm5,000. Baghatulu Ittra Ufficjali qabel ma skada l-konvenju biex jersaq ghall-att finali izda

r-rikorrent wiegeb li l-konvenju ma kienx validu ghax ma kienx registrat. Huma ma kienux jafu b'dan u diversi drabi qalu le ghall-bejgh lil terzi.

Pio Chetcuti kkonferma l-kontenut ta' l-affidavit ta' huh.

Xehed in-Nutar Pierre Falzon li kkonferma li d-dokument a fol 3 *et* tal-process kien konvenju li sar quddiemu. Ir-rikorrent kien ix-xerrej. Dehrlu li l-konvenju ma kienx registrat u li Grima (ir-rikorrent) li kien ix-xerrej ma hallasx il-1% li jhallas min jixtri. Hu kellu awtorita` jirregistra l-konvenju izda peress li ma thallasx ma rregistrahx. Salvinu Farrugia kien kellmu xi gimghatejn wara, u hu kien irrispondieh li jimmagina li registrat. Meta vverifika sab li ma kienx registrat. Ma dehrlux li ta' Chetcuti ma kienux jafu li mhux registrat. Kien dejjem stenna gej lil Grima biex ihallas id-depozitu halli jirregistrah izda hu qatt ma qallu xejn.

F. KUNSIDERAZZJONIJIET:

F1. Fatti fil-qosor:

Illi l-vertenza hija dwar li r-rikorrent u l-intimati kienu dahlu f'konvenju u waqt il-konvenju r-rikorrenti hallsu €23,293 lill-intimati mal-iffirmar. Gara li ghal xi raguni dan il-konvenju ma giex registrat. Ir-rikorrenti jippretendu l-flus lura filwaqt li l-intimati jikkontendu li huma kienu interpellaw ufficjalment lir-rikorrenti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, liema att finali ma sarx skond l-intimati minhabba agir qarrieqi ta' l-istess rikorrenti. Huma kienu tilfu l-bejgh tal-fond ghal zmien twil minhabba l-*mala fede* ta' l-istess rikorrenti. Il-pussess effettiv tal-fond kien f'idejn ir-rikorrenti u ghalhekk l-intimati sofrew danni minhabba l-proprjeta` ilha barra minn fuq is-suq miftuh u giet mizmuma illegalment mir-rikorrenti.

F2. Aspetti legali:

Illi l-artikolu 1357(1) u (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponu:

"(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' jsir, 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 dak inhar 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 wieghed 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."

Inoltre, l-artikolu 3(6) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364] jgħid hekk:
"3. (6) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skond l-artikoli 32 u 40."

Dan hu applikabbli minn wara t-22 ta' Diċembru, 1982.

Fil-kawza deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Jannar, 2009 (Cit. Nru. 42/88) fl-ismijiet **Maria mart Vincent Cascun *et* vs Carmelo Scicluna *pro et noe*** ntqal:
"Relevanti wkoll huwa r-reg. 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [L.S. 364.06]:

10. (1) Għall-fini ta' l-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed titrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew ir-rappreżentant awtorizzat minnhom, għandhom jagħtu avviż tal-konvenju relattiv tal-bejgħ jew tat-trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju:

… … …

(5) Il-Kummissarju għandu jkun avżat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Diċembru, 2003 jew qabel, sal-31 ta' Ottubru, 2004; … … …

… … …

(7) L-irċevuta tal-ħlas provviżorju ta' taxxa relattiva għall-konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandha tkun mehmuża ma' l-att notarili sussegwenti meta din issir mill-istess nutar li jkun qed jippubblika dak l-att … … …

(8) Kopja awtentika ta' l-irċevuta msemmija fis-subregolament preċedenti għandha wkoll tkun mehmuża ma' l-Avviż ta' Trasferiment li jingħata min-Nutar li jippublika l-att relevanti … … …

Din id-dispożizzjoni, li hija ta' dritt fiskali u għalhekk ta' ordni pubbliku, hija perentorja: il-wegħda ta' bejgħ u xiri ma tkunx tiswa fin-nuqqas ta' avviż u ħlas ta' taxxa provviżorja lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Fil-każ tal-lum ma tressqet ebda prova illi ngħata l-avviż u li tħallset it-taxxa u għalhekk il-wegħda ta' bejgħ u xiri ma tiswiex, u t-talbiet ta' l-atturi, mibnija fuq dik il-wegħda, ma jistgħux jintlaqgħu.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri, tgħid illi l-konvenju ma baqax jiswa wara li ma ngħatax l-avviż taħt l-art. 3(6) tal-Kap. 364 fiż-żmien li trid il-liġi.....”

Bl-istess mod, din il-Qorti kif presjeduta tqis il-kaz odjern fuq l-istess linji b'mod li wkoll tghid li l-konvenju ma baqax jiswa wara li ma nghatax l-avviz taht l-artikolu 3(6) tal-Kap 364 fiz-zmien li trid il-ligi.

<u>F3. Kliem fil-konvenju:</u>

Permezz tal-konvenju tal-25 ta' Marzu, 2009 il-vendituri Chetcuti weghdu li jittrasferixxu a favur tal-kumpraturi Grima li obbligaw ruhhom li jakkwistaw u jaccettaw il-fond *de quo*, liema bejgh kellu jsir taht numru ta' kundizzjonijiet li gew accettati mill-partijiet u dan fost kundizzjonijiet ohra bl-ewwel kundizzjoni li tghid:

"Versu l-prezz ta' Eur93,175 li jithallsu in kwantu ghal Eur23,293 jithallsu issa u kull xahar tithallas Eur23,293 sal-kuntratt sas-somma ta' Eur93,175."

F'dan l-istadju l-Qorti sejra tikkwota minn sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta (Imh. Onor. Mark Chetcuti) deciza fil-11 ta' Frar, 2003 (Cit. Nru. 1004/05MCH) fl-ismijiet **Peter William Menhennet *et* vs Vanessa Pace** fejn inghad:
"Irid jigi l-ewwel individwat in-natura tad-depozitu li thallas mill-atturi billi fl-ewwel parti tal-klawsola relevanti tal-konvenju jinghad li d-depozitu hu akkont tal-prezz pero aktar l-isfel jinghad illi l-atturi jitilfu dan id-depozitu jekk ma jersqux ghal kuntratt minghajr raguni valida.

Il-kawza **Reginald Vella *et* vs Angela Galea *pro et noe*** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Mejju 2010 indirizzat dan il-punt preciz, b'fattispecie identici ghad-dicitura ta' dan il-konvenju. F'dik is-sentenza intqal hekk:
Il-Qorti hija konxja mill-fatt li l-gurisprudenza lokali in materja mhux dejjem imxiet bid-dovuta nettezza f'dik li hija enuncjazzjoni ta' ligi dwar dan il-punt bir-rizultat li jezistu decizjonijiet li m'humiex univoci jew kompatibbli f'kollox ma' xulxin. Dan maghdud, din il-Qorti hija tal-fehma li ghal dak li huwa sinjifikat u portata tat-terminologija adoperata, il-pozizzjoni legali korretta ghandha tkun kif giet gia` enuncjata, fost ohrajn, fid-decizjoni fl-ismijiet: **George Cassar v. Christopher Grech**, Qorti tal-Appell, 16 ta' Gunju 1995, fejn gie ritenut *inter alia* hekk:
"Issa fil-kaz in ezami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa ingliza. Ghalhekk ma setghetx tintuza l-kelma 'kapparra'. It-test ingliz tal-artikolu msemmi juza l-kelma '*earnest*' ghal ekwivalent tal-kelma Maltija 'kapparra'. Biss 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 ikkwalifikata 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”.

Din il-Qorti, kif illum komposta, tikkondividi pjenament din l-enuncjazzjoni tal-ligi. Isegwi, mela, kif tajjeb gie sottomess mill-appellanta, illi d-depozitu mholli ghand in-Nutar kien jikkonsisti f’kapparra u mhux f’depozitu akkont tal-prezz kif ippretenda l-attur appellat. Dan hu sewwa sew hekk ghar-raguni li l-istess partijiet jiddefinuh bhalawiehed “*forfeitable*” – u dan dejjem fil-kaz li l-att finali ma jkunx sar bla raguni valida.

Il-Qorti ta’ l-Appell kompliet izzid dan li gej u li din il-Qorti tqis bhala importanti hafna ghas-soluzzjoni ta’ din il-vertenza:

Trattandosi hawn ta’ kapparra, iqum allura punt iehor ta’ kontroversja dwar min 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 pozizzjoni tal-odjerna konvenuta appellanta, li tinterpella lill-kontroparti b’ittra ufficjali biex tersaq ghall-kuntratt u xejn aktar, filwaqt li sentenzi ohrajn li jqisu li 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'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 opportuna 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.

Dan hu fil-fatt l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lill-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 fejn ighid illi l-effett tal-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien jekk kemm il-darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li weighed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli sabiex jaghmel il-bejgh. L-artikolu 1360 jaghmel applikabbli ghal min iwieghed l-istess kondizzjonijiet li japplikaw ghall-accettant...

... Il-kontrotalba tal-konvenuta hi ghad-danni peress illi qed tallega li hi dahlet fi spejjez u l-atturi ma kellhomx raguni ma jersqux ghal kuntratt finali.

It-talba ghad-danni hi wahda dipendenti mill-fatt li l-konvenuta interpellat lill-atturi jersqu ghal kuntratt u dawn baqghu inadempjenti bla ebda raguni valida.

Pero` kif gie rilevat il-konvenuta ma interpellatx lill-atturi jersqu ghal kuntratt permezz ta' ittra ufficjali u ghalhekk hi rrinunzjat ghal kull dritt li kellha naxxenti mill-konvenju inkluz ghalhekk id-dritt ancillari li titlob kwalsiasi danni li setghet sofriet htija tal-inadempjenza tal-atturi. F'dan il-kaz ma jistax jinghad li kien hemm inadempjenza tal-atturi ghax qatt ma gew interpellati jersqu ghal kuntratt u kwindi l-kontrotalba tal-konvenuta taqa'."

Issa fil-kaz in ezami l-konvenju sar bil-Malti u mkien ma hemm referenza ghal kapparra jew b'xi mod kwotazzjoni tal-kliem *forfeitable deposit*. Inoltre huwa veru li l-intimati baghtu ittra ufficjali kif jirrizulta mill-verbal, izda apparti l-fatt li din il-Qorti m'ghandhiex a dispozizzjoni taghha kopja ta' l-istess ittra ufficjali biex tara ezattament x'intqal f'dik l-ittra interpellatorja, din certament ma gietx segwita bl-

intavolar ta' rikors guramentat fi zmien tletin jum kif jitlob l-artikolu 1357(2) tal-Kap 16.

L-intimati diversi drabi allegaw agir qarrieqi da parti tar-rikorrenti, izda dan il-qerq ma giex ippruvat. Il-fatt li r-rikorrent ma hallasx lin-Nutar id-depozitu dovut ghar-regsitrazzjoni tal-konvenju, certament ma jwassalx ghal qerq izda possibbilment ghal traskuragni jew nuqqas ta' ftehim man-nutar. Anqas ma gew pruvati danni mill-intimati, ghalkemm naturalment il-fatt li l-proprjeta` ma kenitx fuq is-suq ghal certu zmien, certament li ma kienx ta' ghajnuna ghall-istess intimati. U hawnhekk forsi huwa fejn ir-rikorrenti kellhom tort, u cioe` li zammew ic-cavetta minghajr ma kellhom jedd ghaliha, izda bl-istess mod l-intimati zammew il-flus minghajr ma kellhom dritt ghalihom. L-intimati ma kienux ipprocedew b'rikors guramentat in segwitu ta' l-ittra ufficjali u ghalhekk il-bazi tad-danni fil-kontro-talba mhux gustifikat.

G. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tichad il-kontro-talba u l-eccezzjonijiet.

Tikkundanna lill-intimati jirrifondu lir-rikorrenti s-somma ta' €23,293.

Ma thossx li ghandha tapplika l-imghax legali mill-25 ta' Settembru, 2009 u *cioe*` d-data tal-konvenju ghax ghalkemm l-ammont kien wiehed definit, xorta wahda l-vertenza qed tigi konkjuza llum u ghalhekk l-imghax huwa dekorribbli mil-lum.

Minhabba li r-rikorrenti zammew ic-cavetta, zewg terzi ta' l-ispejjez (2/3) ghall-intimati u terz (1/3) ghar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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