IT-TIELET PARTI
QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

30 ta' Jannar, 1987

Imħallef: –

Onor. Joseph A. Filletti B.A. LL.D.

Lawrence Higgans *pro et noe*

versus

Joseph Bonello *noe*

Konvenju – Kapparra – Depożitu

Bejn il-kontendenti ġà ffirmat konvenju li fih hemm iddikjarat li l-kompratur ħallas l-ammont ta' Lm1000 bħala kapparra. Il-konvenju skada. L-attur nomine jrid lura l-Lm1000 li huwa kien ħallas.

Una volta li kien imnizzel fil-konvenju li l-ammont ta' Lm1000 tħallas bħala "kapparra" kien jispetta lill-attur nomine li jforni provi inekwivoki li kien hemm verament dubju dwar in-natura ta' dan il-ħlas. Kulħadd jiddistingwi bejn depożitu u kapparra, u l-element penitenzjali kien viġenti fuq iż-żewġ partijiet.

Il-liġi tesiġi ftehim in iskritt proprju biex tevita dubju u malintiżi meta si tratta ta' ħwejjeġ serji fosthom trasferiment ta' immobbli. Quddiem iċ-ċertezza tad-diċitura adoperata fl-att tal-konvenju jidher li fiċ-ċirkostanzi l-attur nomine għandu jsofri l-konsegwenzi derivanti min-nuqqas ta' pubblikazzjoni ta' l-att finali.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur *pro et noe* li biha hemm premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Peress li l-kontendenti qablu li l-attur jixtri u jakkwista mingħand il-konvenut *nomine* l-*flat* 13, Wignacourt, Birżebbuġa bil-prezz u kif deskritt u taħt il-kondizzjonijiet stipulati bil-kitba privata li saret bejniethom fit-28 ta' Ottubru, 1982;

Peress li dan il-konvenju kien għal żmien xahar u konsegwentement kien jiskadi fit-28 ta' Novembru 1982;

Peress li l-attur ħallas bħala akkont tal-prezz fuq l-istess konvenju s-somma ta' elf lira (Lm1000) (Dok. A); peress li għal raġunijiet validi li jiġu spjegati waqt il-kawża dan il-bejgħ ma setax iseħħ; peress li l-istess konvenju skada mingħajr ma ġie debitament ipprorogat u esegwit skond il-liġi;

Peress li issa l-attur irid lura dawk l-elf lira li huwa kien ħallas lill-konvenut *nomine,* iżda dana għall-ebda raġuni valida ma jrid jirritornahomlu; prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja jekk hemm bżonn dik li l-attur kellu u għandu raġunijiet validi biex ma jersaqx għall-istess kuntratt definittiv u mogħti kull provvedimenti opportun;

Talab l-attur li:

1) il-konvenut *proprio et nomine* jiġi kkundannat iħallas lura lill-attur *proprio et nomine* s-somma ta' elf lira (Lm1000) bl-interèssi legali mid-data tan-notifika ta' l-ittra uffiċjali tat-28

ta' Jannar 1983; u dana għar-raġunijiet premessi;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra legali u ta' l-ittra uffiċjali tat-28 ta' Jannar 1982 kontra l-konvenut;

Rat l-eċċezzjonijiet tal-konvenut *nomine* fejn eċċepixxa:

1) Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* illi l-ammont pretiż lura mill-attur *nomine jikkostitwixxi kappara li tintilef malli l-*parti li ħallsitha *de proprio* ma tikkonkludix il-kuntratt definittiv, kif fil-fatt ġara fil-każ odjern;

2) Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti u l-lista tax-xhieda tagħhom;

Rat id-dokumenti esebiti u semgħet lix-xhieda prodotta;

Eżaminat l-atti kollha tal-kawża u senjatament in-nota ta' oservazzjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

Ittrattat il-kawża;

Ikkunsidrat li huwa paċifiku bejn il-kontendenti li ġie ffirmat konvenju bejn il-partijiet ikkonċernati ddatat it-28 ta' Ottubru 1982 quddiem in-Nutar Joseph Darmanin (ara Dok. A). Skond l-ewwel klawsola ta' dana l-ftehim rigwardanti l-valur u l-mod ta' ħlas hemm imnizzel hekk:

"(1) Bil-prezz ta' ħamest elef u tmien mitt lura Maltija

(Lm5,800) li minnu l-kompratur qed iħallas l-ammont ta' elf lira Maltija (Lm1000) bħala kapparra. Il-bilanċ ta' erbat elef u tmien mitt lira (Lm4,800) għandhom jitħallsu fuq l-att definittiv'';

Mill-provi mressqa l-partijiet kontrajenti xehdu in dettal sabiex jispjegaw ir-raġunijiet li wasslu biex finalment ma jiġix ippubblikat l-att definittiv. Huwa minnu li bħala fatt l-attur kellu jidher fuq l-att tal-bejgħ minħabba l-fatt li l-eventwali kompratur Dimech kien *a non-resident* u qabel l-akkwist kien jinħtieġlu jottjeni permess mill-Gvern – proċedura li tista' tieħu ċertu żmien u f'ċirkostanzi meta l-venditur *proprio* wera ruħu mhux pront li joqgħod jistenna daqstant. Indaħal biex jidher minfloku l-attur li wara rriżulta li dan seta' lanqas jakkwista proprjetà bħal din fuq ismu għaliex kien ser jakkwista, u fil-fatt akkwista, ''*plot*'' mill-Gvern. Ġie miftiehem li allura jidħol xi ħaddieħor minn ħut l-attur iżda dawn *in ultima analisi* beżgħu u ma daħlux għar-responsabbilità. Il-venditur ma kienx lest li jipproroga aktar iż-żmien tal-konvenju u dana skada;

Fl-att taċ-ċitazzjoni l-attur ma jippremettix li l-elf lira tħallsu bħala depożitu u f'dan is-sens xehed li meta staqsa lin-Nutar, dana spjegalu li meta jsir l-att definittiv din is-somma tkun titqies bħala diġà mħallsa akkont tas-somma globali. In-Nutar Darmanin, imtella' b'xhud, xehed ukoll dwar dan il-punt hekk importanti għall-kawża in diżamina. Mistoqsi kif tnizzlet il-kelma ''kapparra'', (ara fol. 27, deposizzjoni mogħtija fil-11 ta' Diċembru 1984) huwa wieġeb li ''solitament meta jsir konvenju titnizzel il-kelma kapparra''. Imbagħad żied jgħid li waqt il-konvenju ma ġiex diskuss il-punt x'jiġri jekk kemm-il darba l-att finali ma jseħħx u ma jsirx. Dina l-asserzjoni ma taqbel xejn ma' dak illi xehed l-attur *nomine:* għandu jingħad li n-Nutar

Darmanin ittella' b'xhud mill-attur *nomine* nnifsu. In-Nutar ftakar dettalji oħrajn ta' diskors li ġie skambjat bejnu u bejn l-attur *nomine* iżda mhux dwar dan il-fatt. In-Nutar xehed ukoll li meta Dimech, il-veru kompratur, kien hawn Malta proprjament kellu jsir l-att definittiv u mhux estensjoni. Min-naħa l-oħra mbagħad, il-konvenut *nomine* xehed fejn ikkonferma li l-elf lira kienu tħallsu bħala kapparra kif hemm deskritt fuq il-konvenut u li dwar dan l-aspett tal-konvenju ma ġie espress ebda dubju;

Issa huwa minnu li ma jidhirx li kienet l-idea ta' l-attur *nomine* li joħroġ mill-kuntratt iżda ċertament ebda ħtija ma tista' tinxteħet fuq il-konvenut *nomine* li aċċetta u baqa' jistenna għal kull possibbilità li permezz tagħha ma jiġix sfrattat il-ftehim. Saħansitra kien lest ukoll jipprororga l-konvenju iżda l-attur *nomine* baqa' inadempjenti. *Una volta* li ġie mnizzel fil-konvenju *li l-ammont ta' Lm1000 tħallas bħala 'kapparra' kien jispetta* lill-attur *nomine* li jforni provi inekwivoċi li kien hemm verament dubju dwar in-natura ta' dan il-ħlas. Kulħadd jiddistingwi bejn depożitu u kapparra, u l-element penitenzjali kien viġenti fuq iż-żewġ partijiet b'mod illi li kieku l-konvenut *nomine* qabad u aljena l-post lil terzi persuna huwa kien ikun soġġett li jirritorna l-kapparra oltre somma ekwivalenti. Il-konvenut *nomine* jidher li kellu offerti oħrajn għall-post – fil-fatt dan il-post issa ġie *mibjugħ lill ħaddieħor – u kien inoltre mgħaġġel sabiex ibigħ*. B'danakollu ma kienx il-konvenut *nomine* illi rreċida mill-konvenju iżda kien l-attur;

Il-mod kif ġie redatt l-att tal-konvenju (Dok. A) joħloq rabta bejn il-venditur konvenut *nomine u **l-attur proprio***. L-attur *proprio lanqas kien għadu akkwista l--''plot''* tal-Gvern għax din inxtrat wara u f'kull każ kien messu jaf bil-konsegwenzi tar-rabta

kontrattwali li daħal fiha. Difatti l-ebda wieħed jew waħda minn ħutu ma aċċetta illi jidħol minfloku u jidher fl-att finali, avolja ma jidhirx li kien hemm derimenti jew ostakoli ta' xejra legali bħal dawk imsemmija mill-attur. Il-liġi tesiġi ftehim in iskritt proprju biex tevita dubju u malintiżi meta *si tratta* ta' ħwejjeġ serjii fosthom trasferiment ta' immobbli. Quddiem iċ-ċertezza tad-diċitura adoperata fl-att tal-konvenju jidher li fiċ-ċirkostanzi l-attur għandu jsofri l-konsegwenzi derivanti min-nuqqas ta' pubblikazzjoni ta' l-att finali. Kif jgħid il-*Baudry – Lacantinerie* (Volum intitolat *Della Vendita* – paġ. 61), iċċitat ukoll mill-konvenut *nomine*, meta *si tratta* ta' kapparra, "*vi è di definitivo per ciascun contraente la promessa di perdere la capparra se si disdice*";

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċidi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut *nomine* u tiċħad it-talba attriċi bl-ispejjeż ġudizzjarji kontra l-attur *proprio et nomine*.