7 ta' Ottubru, 1997

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - *President*
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. (Hist.) S.
Onor. Albert Manchè LL.D.

Lawrence James u Josephine miżżewġin Cappello

versus

John u Emmanuela *sive* Lily miżżewġin Muscat, Helen *sive* Elaine u Stephen aħwa Muscat u b'digriet tat-22 ta' *Ġunju*, 1995 l-atti ġew trasfużi f'isem Helen *sive* Elaine u Stephen aħwa Muscat bħala eredi stante

Konvenju - Validità ta' - Kapparra - Konvenzjoni - Lingwaġġ Ġuridiku - Sinifikat ta' - Artikoli 983 (1), 1002, 1359, 1397 tal-Kodiċi Ċivili

L-atturi vendituri fuq konvenju aġixxew biex jagħtu esekuzzjoni għal konvenju. Il-konvenuti eċċepew inter alia *illi ma kinux tenuti li jersqu għall-kuntratt definittiv u pproċedew rikonvenzjonalment għall-ħlas lura ta' flus imħallsa fuq il-kuntratt.*

Minn eżami tal-provi, partikolarment dwar diffikultà dwar it-titolu, il-Qorti ta' l-Appell sabet illi l-konvenuti ġustifikati li ma jersqux għall-kuntratt u l-atturi kkundannati jirrifondu l-flus li rċevew.

Iż-żewġ sentenzi fihom esposizzjoni dottrinali utili dwar in-natura tal-kapparra.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fit-2 ta' Ġunju, 1995 li tinqara hekk:

"Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi ppremettew li b'kitba privata ddatata 17 ta' Mejju, 1981, liema kitba ġiet ipprorogata sat-12 ta' Novembru, 1981, il-konvenuti kienu obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistax mingħand l-atturi l-fond

numru 13 li llum ghandu n-numru 22) fi Triq il-Karmnu, tas-Sliema, kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' għaxar ċenteżmi, mill-bqija lieru u frank bil-prezz ta' tlett elef u ħames mitt lira (Lm3,500) u bil-kondizzjonijiet hemmhekk indikati (Dok. A);

Premess li l-atturi interpellaw lill-konvenuti biex jaddivjenu għall-att ta' bejgħ definittiv b'ittra uffiċjali tad-9 ta' Novembru, 1981, iżda inutliment;

Talbu lil din l-Onorabbi Qorti prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u mogħti kull provvediment opportun:

Tikkundanna lill-konvenuti li jaddivjenu għall-bejgħ definittiv ta' l-istess post bil-prezz u pattijiet stipulati;

Tikkundannahom iħallsu lill-atturi s-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) bilanċ tal-prezz peress li huma diġà taw lill-atturi bħala kapparra, s-somma ta' ħames mitt lira Maltija (Lm500);

Tinnomina Nutar biex jirċievi l-att relattiv; u

Tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi;

Bl-interessi legali fuq l-ammont dovut min-notifika ta' din iċ-ċitazzjoni sal-pagament effettiv;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-9 ta' Novembru, 1981 kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 7 tal-proċess li eċċepew:

Illi l-konvenju in kwistjoni kien null għax kellha oġġett inċert;

Illi huwa kellu raġuni legali u valida biex ma jaddivjenix għall-kuntratt billi t-titolu ta' l-atturi ma kienx ċar u ċert;

Illi fl-aħħarnett u in difett stante li ġiet miftehma l-kapparra, l-atturi ma jistgħux ifittxu lill-konvenuti biex jiġu għall-kuntratt imma biex japproprjaw ruħhom mill-kappara;

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti a fol. 7 li permezz tagħha *ippremettew illi l-konvenju ma' l-atturi in kwistjoni kien null* minħabba li l-oġġett kien inċert;

Illi fi kwalsiasi każ huma kellhom raġuni legalment valida biex ma jaddivjenux għall-kuntratt għax it-titolu ta' l-atturi kien difettuż;

Illi għalhekk l-atturi huma tenuti jirrestitwixxu l-kapparra li kienu ħadu fuq il-konvenju fl-ammont ta' ħames mitt lira Maltija (Lm500);

Talbu li din l-Onorabbli Qorti, premess id-dikjarazzjonijiet neċessarja u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Tikkundanna lill-atturi jirrestitwixxu lill-konvenuti l-kapparra fl-ammont ta' ħames mitt lira Maltija (Lm500) stante n-nullità tal-konvenju, u fi kwalsiasi każ minħabba li l-konvenuti kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt;

Tikkundanna lill-atturi jħallsu l-imgħax legali fuq l-istess mid-data tan-notifika b'din il-kontro-talba;

Tikkundanna lill-atturi jħallsu l-ispejjeż tal-kawża;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut (a fol. 26) li eċċepew illi a tenur ta' l-Att XXVIII ta' l-1982, il-konvenju in kwistjoni ma jistax jiġi iżjed enforzat u għalhekk it-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda;

Rat id-deċiżjoni preliminari *ta' din il-Qorti* tat-28 ta' Ġunju, 1984 a fol. 40 li biha l-Qorti kienet ċaħdet l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti spejjeż għall-konvenuti;

Rat id-deċiżjoni preliminari tagħha tad-29 ta' Lulju, 1987, li biha l-Qorti kienet awtorizzat lill-konvenuti biex jinnotifikaw lill-atturi bil-kontro-talba tagħhom (fol. 143) (spejjeż għall-konvenuti);

Rat in-nota ta' *eċċezzjonijiet ta' l-atturi rikonvenzjonati* għall-kontro-talbiet tal-konvenuti (fol. 180);

Rat ir-rapport ta' l-Assistent Ġudizzjarju Dr. Saviour Demicoli a fol. 192;

Rat id-diversi verbali u l-aħħar verbal tat-13 ta' Marzu, 1995;

Semgħet lill-Avukati difensuri jittrattaw;

L-assistent ġudizzjarju wasal għall-konklużjoni li:

Ġie suffiċjentement ippruvat mill-provi prodotti li t-talbiet attriċi huma fondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu milqugħa, mentri rigward il-kontro-talba tal-konvenuti kkonkluda li dina għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha u dana wara li ta dawn ir-raġunijiet:

Rigward l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti hu qal li l-fond ingħata b'ċens temporanju, 10 ċenteżmi fis-sena u l-konvenuti kienu jafu liema fond ser jieħdu u *li kien* b'ċens temporanju. Għalhekk il-konvenuti ma setgħux jgħidu li l-konvenju kien null għax l-oġġett kien inċert billi ma ġiex indikat iċ-ċens. Il-konvenuti kienu anke ġeddu l-konvenju;

Rigward it-tieni eċċezzjoni ċjoè li l-konvenuti kellhom raġuni legali u valida biex ma jersqux għall-kuntratt billi t-titolu ta' l-atturi ma kienx ċar u ċert, l-assistent ġudizzjarju kkonkluda li l-konvenuti kienu ġew rassikurati dwar il-kwistjoni tal-*preskrizzjoni*;

Rigward it-tielet u l-aħħar eċċezzjoni tal-konvenuti li stante li ġiet miftehma kapparra l-atturi ma jistgħux ifittxu biex il-konvenuti jiġu għall-kuntratt imma li japproprjaw ruħhom mill-kapparra, l-assistent ġudizzjarju kkonkluda li f'dan il-każ il-konvenuti kienu bagħtu ittra uffiċjali lill-attur biex jaddivjeni għall-kuntratt ta' bejgħ u juri li l-konvenuti kienu jafu li d-depożitu ta' Lm500 ma kienx kapparra penitenzjali;

Illi l-kwistjoni kollha f'dana l-każ inqalgħet għax skond il-konvenut l-attur kien qallu li ċ-ċens li kien fadal seta' jiġi mifdi mentri meta ċċekkja mal-padrun dirett, dan qallu li ċ-ċens ma setgħax jiġi mifdi. Fuq dina l-kwistjoni l-attur xehed li meta hu kellem *lill-persuna li hija inkarigata miċ-ċens tal-knisja dan* qallu illi versu l-aħħar ħames snin taċ-ċens imorru jkellmuhom u jirranġaw;

Mill-konvenju *jirriżulta li l-ftehim kien fuq ċens* temporanju (ara konvenju fol. 4);

L-attur kien informa lill-konvenut li kien għad fadal xi 30/40 sena ċens;

Dr. Cuschieri kien assikura lill-konvenut li ma kienx hemm problemi dwar xi *pretensjoni li seta' kellha Perla Mifsud;*

Il-konvenut mhux biss *kien iffirma l-konvenju imma anke* ffirma t-tiġdid tal-konvenju wara li ngħata l-assikurazzjonijiet u spjegazzjonijiet neċessarji;

Fit-trattazzjoni orali d-difensur tal-konvenuti llum qed jinsisti li:

L-aktar li *jista'* jitlob l-attur *illum* hu *li* jieħu *l*-kapparra, imma ma jistax jinsisti li l-konvenut jiġi mġiegħel jersaq għall-kuntratt;

Li l-konvenut kellu raġuni valida biex ma jersaqx għall-kuntratt u ċjoè minħabba *misunderstanding* dwar it-temporanjetà taċ-ċens;

Il-Qorti wara li reġgħet eżaminat il-provi u rat il-konklużjonijiet *ta' l-assistent ġudizzjarju tasal* għall-konklużjoni li fil-fatt ma kien hemm xejn inċert dwar l-oġġett li l-konvenut kien ser jixtri. Issemma ċ-ċens, issemma li kien temporanju, u l-konvenut mhux biss iffirma l-konvenju imma anke t-tiġdid tiegħu;

Illi għall-istess raġunijiet fuq imsemmija l-konvenut ma kellux raġuni legali u valida biex ma jersaqx għall-kuntratt.

Dwar it-titolu ta' l-attur il-konvenut ġie rassikurat,. il-posizzjoni ġiet kjarifikata u l-konvenut iffirma;

Dwar l-aħħar eċċezzjoni tal-konvenut;

Fil-lingwaġġ ġuridiku, il-kelma "kapparra" għandha diversi sinifikati. Tista' tfisser dik is-somma ta' flus li waħda mill-partijiet tagħti lill-oħra fil-mument li fih issir il-promessa ta' bejgħ bl-intenzjoni li kull waħda mill-partijiet ikollha l-fakoltà terġa' lura mill-ftehim bit-telf tal-kapparra;

Tista' tfisser ukoll kwalunkwe ħaġa li waħda mill-partijiet tikkonsenja lill-oħra fil-mument tal-konvenzjoni biex tindika li l-kuntratt ġie konkluż;

U kultant tfisser ukoll dik is-somma li debitur iħallas akkont ta' dak li għandu jagħti u li tipprova ugwalment li l-konvenzjoni ġiet konkluża billi l-ħlas akkont jattribwixxi prinċipju ta' esekuzzjoni;

Billi fil-prattika l-kapparra jista' jkollha aktar minn karattru wieħed, jeħtieġ li jiġi indagat fil-konvenzjoni partikolari l-karattru tal-kappara skond l-intenzjoni tal-partijiet (**C. Farrugia** *vs* **J. Fenech**, 16.3.56, App. Kumm. Vol. LI, p. 515);

Fil-każ in eżami l-Qorti wara li eżaminat il-konvenju u x-xhieda tal-partijiet tasal għall-konklużjoni li l-pagament ta' Lm500 ma kienx kapparra *poenitenialis* imma kien pagament bħala parti mill-prezz fuq il-kuntratt. Capello xehed (p. 104-105) li "barra mid-depożitu ta' ħames mitt lira jitħallsu elf u ħames mitt lira fuq l-att mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u l-bilanċ ta' elf u ħames mitt lira jitħallas b'rati ta' ..." Inoltre kif osserva l-attur fin-nota tiegħu (fol. 133) anke għall-konvenut

dawn il-Lm500 ma kinux kapparra *poenitentialis* tant li ftit qabel ġiet ippreżentata dina l-kawża huwa kien ippreżenta ittra uffiċjali fejn interpella lill-attur biex jersaq għall-kuntratt (fol. 134);

Illi għalhekk anke dina l-eċċezzjoni qed tiġi respinta;

Dwar il-kontro-talba tal-konvenuti l-Qorti tiddeċidi li minħabba raġunijiet fuq esposti hi taqbel mal-konklużjooni ta' l-assistent ġudizzjarju (ara fol. 194) u għalhekk il-kontro-talba tal-konvenuti għandha tiġi miċħuda;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċidi billi:

Tikkundanna lill-konvenuti jaddivjenu għall-bejgħ definttiv *ta'* l-istess post bil-prezz u pattijiet stipulati;

Jiġu kkundannati jħallsu lil-atturi s-somma ta' *Lm3,000* bilanċ tal-prezz; u

Tinnomina lil Dr. *Pierre* Attard *biex jirċievi l-att relattiv;*

Bl-interessi legali fuq l-ammont dovut min-notifika taċ-ċitazzjoni sal-pagament effettiv;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti";

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' John Muscat u ta' Helen *sive* Elaine u Stephen aħwa Muscat sew proprju kif ukoll bħala eredi tal-mejta Emmanuela Muscat li biha talbu li s-sentenza appellata tiġi rrevokata bl-ispejjeż u b'hekk tiġi miċħuda t-talba dedotta fiċ-ċitazzjoni u minflok tiġi milqugħa l-kontro-talba ta' l-appellanti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

Rat ir-risposta ta' l-atturi appellati li biha esponew li l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud u li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellanti;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

L-aggravji ta' l-appellanti huma illi:

L-Ewwel Onorabbli Qorti irriteniet illi "ma kien hemm xejn inċert dwar l-oġġett li l-konvenut kien ser jixtri". L-appellanti jissottomettu illi l-Ewwel Onorabbli Qorti naqset li tikkunsidra illi fil-konvenju *de quo* ma ġiex indikat it-terminu li kien għad fadal tal-konċessjoni enfitewtika. Billi dan il-konvenju kien fir-realtà ġuridika ċessjoni tar-rimanenti perjodu taċ-ċens - *billi naturalment l-aventi causa ta' l-atturi odjerni ma* setgħux iwiegħdu li jbiegħu l-proprjetà tal-fond in kwistjoni stante li ma kinux proprjetarji - allura l-oġġett taċ-ċessjoni, ċjoè r-rimanenti perjodu ta' l-enfitewsi tħalla kompletament indeterminat u mill-konvenju ma jirriżultax dan il-perijodu ta' ċens li kien ser jiġi ċedut kemm kien ser ikun. Għalhekk mill-konvenju ma jirriżultax ċar l-oġġett ta' l-obbligazzjonijiet assunti. Inoltre il-*bis in idem placitu consensu* fil-każ *de quo* ma jirriżultax minħabba li l-partijiet naqsu li jispeċifikaw ir-rimanenti perijodu ta' enfitewsi temporanja li dwaru kienu qegħdin jintrabtu;

Barra minn hekk, irriżulta mill-provi li l-appellanti riedu l-post liberu u frank u li l-konvenuti aċċettaw li jiffirmaw il-konvenju għax kienu ġew imwiegħda verbalment li ċ-ċens seta'

jinfeda b'somma żgħira ta' flus. Għaldaqstant l-appellanti jissottomettu illi l-kunsens tagħhom fil-mument tal-konvenju kien ivvizzjat a tenur ta' l-artikoli 974 u 975 tal-Kodiċi Ċivili;

L-Ewwel Onorabbli Qorti irriteniet illi l-appellanti "ma kellux raġuni legali u valida biex ma jersaqx għall-kuntratt", għaliex "it-titolu ġie rassikurat, il-posizzjoni ġiet kjarifikata u l-konvenut iffirma". L-esponenti jissottomettu bir-rispett kollu illi mill-provi rriżulta illi l-awturi ta' l-attriċi kienu jipposjedu b'titolu ta' enfitewsi tliet kwarti tal-fond biss. Dwar il-kwistjoni jekk l-awturi ta' l-attriċi kinux akkwistaw il-kwart l-ieħor permezz *tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, l-esponenti kienu ġew* infurmati mill-avukat ta' l-atturi Dottor Noel Cuschieri li kif xehed hu stess fil-21 ta' Frar, 1986: "Jiena xorta għidtilhom (lill-kompraturi) illi l-kwistjoni *jekk kienx hemm akkwist bil*-preskrizzjoni akkwiżittiva hija kwistjoni delikata għaliex jista' jkun li saret xi ittra uffiċjali li ma nkunux nafu biha". L-appellanti ħassew li ma kellhomx jieħdu r-riskju. Inoltre hemm il-kwistjoni legali jekk titolu ta' enfitewsi jistax jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni;

Għaldaqstant l-appellant jissottomettu bir-rispett kollu li huma kellhom raġuni valida u legali biex ma jersqux *għall*-kuntratt;

L-Ewwel Onorabbli Qorti kkonkludiet illi l-pagament ta' Lm500 ma kienx kapparra *poenitentialis* imma pagament bħala parti mill-prezz fuq il-kuntratt. L-appellanti jissottomettu bir-rispett kollu illi kif qalu l-istess atturi *fin-nota* ta' osservazzjonijiet tagħhom ippreżentata fis-7 ta' Lulju, 1986: "hija norma elementari tal-liġi li l-miktub jirbaħ". U l-artikolu1002 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi illi "Meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni". Issa *l*-

konvenju *de quo* jgħid ċar u tond illi s-somma ta' Lm500 kienet qiegħda tingħata mill-esponenti bħala kapparra *sic et simpliciter*. Kieku għall-grazzja ta' l-argument il-partijiet riedu fil-mument li ġie ffirmat il-konvenju li din is-somma tingħata bħala parti mill-prezz, il-konvenju kien jiġi redatt fis-sens li l-bejgħ kien se jsir versu l-prezz ta' Lm3,500 li minnhom qiegħda titħallas is-somma ta' Lm500 akkont tal-prezz. Fil-fatt fil-konvenju *de quo* l-kondizzjoni numru (1) tistipula l-prezz tal-bejgħ, waqt li l-kundizzjoni numru (3) tittratta dwar il-kapparra u ma tagħmel ebda referenza għall-kondizzjoni numru (1), fis-sens li l-ammont li kien qiegħed jitħallas bħala kapparra kellu jiġi meħud in konsiderazzjoni fil-konfront tal-prezz stipulat. Issa l-liġi (artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili), l-awturi u l-ġurisprudenza huma paċifiċi dwar l-istitut tal-kapparra u l-effetti tagħha, u a skans ta' ripetizzjoni, l-appellanti jagħmlu referenza għall-awturi u l-ġurisprudenza msemmija fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom. Għaldaqstant, fl-agħar ipotesi għall-appellanti, l-atturi ma jistgħux ifittxu lill-konvenuti biex jiġu għall-kuntratt imma biex japproprjaw ruħhom mill-kapparra. Fl-aħjar ipotesi għall-appellanti, l-appellanti jissottomettu illi l-atturi huma tenuti li jirrestitwixxu l-kapparra lill-esponenti fl-ammont ta' Lm500 stante li t-titolu ta' l-atturi huwa fl-umili fehma ta' l-appellanti difettuż;

L-appellati ssottomettew:

Illi l-ewwel lament tal-konvenut appellanti ma għandu l-ebda fondament legali. L-appellanti kienu jafu sia x'qegħdin jixtru u sia l-esponenti x'kellhom ibigħu. Ma kien hemm xejn irritwali fl-att tal-konvenju. Di fatti, meta ġie pprorogat l-istess konvenju l-istess appellanti ma ssollevaw l-ebda diffikultà f'dan is-sens. Dak li ġie miftiehem ġie redatt fil-konvenju *ad nauseam*. La ġew imqarrqa u wisq anqas kien hemm xi difett tal-kunsens oġġett li qed jitqajjem l-ewwel darba;

Illi t-tieni lament tal-konvenuti appellanti huwa similment infondat. Huma ffirmaw *il-konvenju wara li ġie kollox spjegat* lilhom. Ma kien hemm l-ebda kwistjoni ta' riskju fil-mument tal-konvenju, aħseb u ara wara. F'dan is-sens għandha tiġi interpretata, kif irreferiet l-Ewwel Onorabbli Qorti, illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda raġuni valida u legali biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili relattiv;

Illi t-tielet lament tal-konvenuti appellanti għandu ukoll jiġi skartat;

Illi huma qegħdin jinterpretaw il-kunċett legali tal-"kapparra" b'mod l-aktar ristrettiv - dana ovvjament għax issa hekk qed jaqblilhom. Kif irritenew ġustament u konformament sia l-abbli assistent ġudizzjarju sia l-Ewwel Onorabbli Qorti, ma kienx każ ta' kapparra *poenitentialis*. Fis-sentenza tagħha l-Ewwel Onorabbli Qorti eluċidat ferm dan il-kunċett li bir-rispett kollu, għandu *jiġi kkonfermat minn* din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell;

Illi l-konvenuti appellanti qed jaġixxu u jinterpretaw skond kif jaqblilhom. Fl-istadju inizjali tal-proċeduri, saħanistra ppreżentaw ittra uffiċjali fejn interpellaw *lill-appellati* sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Meta ġiet intavolata ċ-ċitazzjoni mill-appellati, saħansitra pprevalixxew ruħhom minnha sabiex jagħmlu l-kontro-talba tagħhom - allura mhix "kapparra" *sic et simpliciter* kif donnu issa qed jiġi allegat f'dan l-istadju ta' l-appell. Fit-trattazzjoni orali, il-konvenuti appellati allegaw li d-dritt ta' l-esponenti huwa li jieħdu l-kapparra, mingħajr però ma rrinunzjaw għall-kontro-talbiet tagħhom. *Quo vadis*?

Illi l-konvenuti appellanti la huma deċiżi u wisq anqas

konvinti mis-sottomissjonijiet tagħhom. L-appellati ma pproċedewx għall-kapparra - ġà kienet f'idejhom! Huma pproċedew *għall-esekuzzjoni tal-konvenju. Il-konvenuti* appellati rritaljaw billi talbu lura l-"kapparra" - allura mhi kapparra xejn;

Kellha raġun allura l-Ewwel Onorabbli Qorti li minnha l-konvenuti appellanti ma għandhom jillamentaw xejn, li takkolji t-talbiet *attriċi*;

Ikkunsidrat dwar il-kapparra:

Illi l-konvenju fil-klawsola numru (3) jistipula li l-konvenuti appellanti "qegħdin iħallsu fuq din l-iskrittura s-*somma* ta' ħames mitt lira Maltija (Lm500) bħala kapparra". L-atturi ukoll fiċ-ċitazzjoni u fid-dikjarazzjoni annessa maċ-ċitazzjoni jirreferixxu għal din is-somma ta' Lm500, imħallsa fuq il-konvenju, bħala "kapparra". L-atturi appellati qegħdin jissottomettu *li biex depożitu preventiv ikollu l-karatteristika ta'* kappara penitenzjali hemm bżonn li l-partijiet ikunu ftehmu espressament li dak id-depożitu għandu jkollu dak l-iskop. Is-sentenza *appellata aċċettat it-teżi ta'* l-atturi fuq il-motiv li l-kelma "kapparra" għandha diversi sinifikati. Is-sentenza appellata kkonkludiet li l-pagament ta' Lm500 ma kienx kapparra *poenitentialis* imma kien pagament bħala parti mill-prezz fuq il-kuntratt u dan billi kkunsidrat ix-xhieda ta' l-attur u billi aċċettat l-osservazzjoni ta' l-atturi li anke għall-konvenuti dawn il-Lm500 ma kinux kapparra *poenitentialis* tant li ftit qabel ġiet *ippreżentata din il-kawża huwa kien ippreżenta ittra* uffiċjali fejn interpella lill-attur biex jersaq għall-kuntratt (fol. 134);

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-motivi tas-sentenza appellata ma jiġġustifikawx il-konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel

Onorabbli Qorti. Kif gà gie rrilevat *fiċ-ċitazzjoni* stess l-atturi irriferew għall-pagament bħala kapparra. Inoltre, ix-xhieda ta' l-attur mhijiex suffiċjenti biex tipprevalixxi fuq dak li gie espress b'mod ċar bħala kapparra *fl-iskrittura*. *Lanqas mhu argument* validu li dak li tħallas mhux kapparra lanqas għall-konvenuti billi ftit qabel giet ippreżentata ċ-ċitazzjoni huma interpellaw lill-atturi biex jersqu *għall-kuntratt. Il-ħlas ta' kapparra ma* jeskludix *ab initio* li l-partijiet jistgħu jkunu jridu jersqu għall-kuntratt għaliex kieku kien hekk lanqas jiffirmaw konvenju. Għalhekk, il-fatt li l-konvenuti riedu jersqu *għall-kuntratt ma* għandux *jinfluwixxi retrospettivament fuq* dak li gie pattwit mill-partijiet bħala kapparra. Il-konvenju gie redatt minn Avukat u kwindi għandu jiġi preżunt li la giet użata l-kelma *kapparra din intużat xjentement fis-sinifikat guridiku tagħha u li* dan kien ukoll jikkorrispondi għal dak li intendew il-partijiet. Kif sewwa rrilevaw l-appellanti, l-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li meta l-kliem ta' *konvenzjoni, meħud fis-sens* li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni. Il-kelma kapparra għandha konnotazzjoni legali preċiża. L-artikolu *1359 tal-Kodiċi Ċivili jittratta dwar wegħda ta' bejgħ* li tkun giet mogħtija bil-kapparra u l-effetti legali ta' dan għall-partijiet. Għalhekk, il-kelma kapparra għandha tingħata s-sinifikat li tagħtiha l-liġi u dan billi minn eżami *tad-diċitura tal-konvenju ma* jirriżultax li l-partijiet użaw il-kelma f'xi sinifikat differenti minn dak previst mill-Kodiċi. Minn dan isegwi li l-konvenuti li ħallsu l-kapparra jistgħu ma jersqux *għall-kuntratt billi jitilfu* l-kapparra. Il-konvenuti però qegħdin jikkontendu li mhux biss jistgħu jirreċedu billi jitilfu l-kapparra, iżda li lanqas ma għandhom jitilfu l-kapparra billi fil-konvenju ma giex *indikat it-terminu li* kien għad fadal tal-*konċessjoni* enfitewtika u billi rriżulta illi l-awturi ta' l-attriċi kienu jipposjedu b'titolu ta' enfitewsi tliet kwarti tal-fond biss u konsegwentement il-konvenuti kellhom raġuni valida biex *ma jersqux* għall-kuntratt u kwindi ma għandhomx jitilfu l-kapparra;

Il-konvenuti qeghdin jikkontendu li l-konvenju huwa null u bla effett fil-liġi stante li l-oġġett tiegħu kien u għadu inċert u li l-kunsens tal-konvenuti kien ivvizzjat;

Skond il-konvenuti l-oġġett tal-konvenju kien inċert billi l-konvenju kien jindika li l-atturi u huma biss kienu s-sidien tal-fond *de quo* filwaqt li l-Avukat Noel Cuschieri fix-xhieda tiegħu kien qal illi: "ċert li jirriżultali li kwart indiviż tal-fond ma kienx jappartjeni lil Josephine Mifsud, iz-zija ta' l-attriċi u awtriċi tagħha, iżda lil ċerta Perla Mifsud, li hija oħta Egidio Mifsud, ir-raġel ta' Josephine Mifsud. Għalhekk meta irrealizzajt li l-awturi ta' l-attriċi kellhom biss tliet kwarti tal-fond, jien ikkomunikajt mal-venditur biex nagħmel riċerka ulterjuri u bqajt bl-istess fehma li qiegħed insemmi". Żied jgħid li lill-konvenuti kien qallhom "li jista' jkun li jekk Perla Mifsud ma ressqitx talba fi żmien għaxar snin, jiena għidtilhom li jekk għaddew għaxar snin u Perla Mifsud f'dak iż-żmien ma tkunx ressqet it-talba jista' jkun hemm il-preskrizzjoni akkwiżittiva u allura ma kienx hemm għalfejn isibu diffikultà". Imbagħad żied jgħid: "Jiena xorta għidtilhom illi l-kwistjoni jekk kienx hemm akkwist bil-preskrizzjoni akkwiżittiva hija kwistjoni delikata, għaliex jista' jkun li saret xi ittra uffiċjali li ma nkunux nafu biha";

Is-sentenza appellata kkonkludiet li dwar it-titolu ta' l-atturi l-konvenuti ġew rassikurati, il-posizzjoni ġiet kjarifikata u l-konvenuti ffirmaw it-tiġdid tal-konvenju u li għalhekk il-konvenuti ma kellhomx raġuni legali u valida biex ma jersqux għall-kuntratt;

Minn eżami tal-provi jirriżulta li l-atturi kienu lesti jagħtu garanzija dwar il-kwart indiviż imsemmi. Però għalkemm jingħad mill-atturi li l-konvenuti aċċettaw din il-garanzija u mbagħad ġie imġedded il-konvenju, din il-garanzija u l-

aċċettazzjoni tagħha mill-konvenuti lanqas ma ġew imsemmija fl-iskrittura tat-12 ta' Awissu, 1981 li biha ġie imġedded il-konvenju (ara fol. 6). Din il-Qorti hija tal-fehma li l-garanzija li setgħu kienu ppreparati jagħtu l-atturi minħabba l-fatt li mir-riċerki ma kienx irriżulta li huma jipposjedu l-intier ta' l-enfitewsi temporanja mhix l-istess ħaġa *bħallikieku kienu* jipposjedu l-intier kif għandhom dritt jesiġu l-konvenuti a tenur tal-konvenju. Il-konvenuti mhumiex tenuti jaċċettaw din l-offerta għax għandhom dritt jesiġu dak li ġie pattwit fil-konvenju. L-atturi għamlu referenza għall-interpellazzjoni *li* kienu għamlu l-konvenuti lill-atturi biex jersqu għall-att ta' bejgħ u għalhekk huwa utili li wieħed jeżamina ċ-ċirkostanza li fiha saret l-interpellazzjoni meta saret u kif ġiet ifformolata. Huwa minnu li l-interpellazzjoni saret wara li ġie mġedded il-konvenju meta allura l-konvenuti kienu ġà jafu bil-problema *li* l-atturi ma kellhomx titolu ċert għall-intier. Il-konvenju ġie mġedded fit-12 ta' Awissu, 1981 u l-ittra uffiċjali li bagħtu l-konvenuti ġiet ippreżentata fil-11 ta' Novemmbru, 1981 u ġiet ifformulata bil-kliem "jinterpellawk għall-fini u effett kollha tal-liġi sabiex, waqt li tipproduċihom il-prova tat-titolu tiegħek (sottolinear tal-Qorti) fuq 22, Triq il-Karmnu, tas-Sliema, taddivjeni għall-kuntratt ta' bejgħ ta' l-istess fond a tenur tal-konvenju tas-17 ta' Mejju, 1981". Din l-interpretazzjoni fil-fehma tal-Qorti tenfasizza li l-konvenuti riedu jaddivjenu purchè l-atturi jipposjedu t-titolu skond ma ġie *stipulat* fil-konvenju u ċertament ma turix li l-konvenuti kienu ppreparati jaddivjenu fuq il-garanzija li kienu offrew l-atturi biex tagħmel tajjeb għal-lakuna fit-titolu ta' l-atturi. Għalhekk, il-konvenuti kellhom raġuni valida biex ma jersqux għall-att ta' bejgħ, u inoltre l-ittra uffiċjali tagħhom b'ebda mod ma tista' titqies li tikkostitwixxi rinunzja għall-posizzjoni tal-konvenuti dwar id-difett fit-titolu ta' l-attriċi;

Ikkunsidrat dwar l-aggravju l-ieħor dedott mill-appellanti fis-sens li l-konvenju kien null billi l-oġġett kien inċert *billi ma*

ġiex determinat it-terminu li kien għad fadal ta' l-oġġett temporanju u li l-appellanti jsostnu li jġib żewġ difetti fil-kontrattazzjoni u ċjoè, rigward l-oġġett u rigward il-kunsens;

L-appellanti ssottomettew li l-oġġett tħalla kompletament indeterminat u mill-konvenju ma jirriżultax ir-rimanenti ċens temporanju ta' liema perjodu kien ser ikun u għalhekk mill-konvenju ma jirriżultax ċar dak li kienu qegħdin jixtru l-konvenuti;

L-artikolu 983 (1) tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) jiddisponi li: "l-obbligazzjoni għandu jkollha b'oġġett tagħha ħaġa determinata, għall-inqas għal dak li hija l-ispeċi tagħha". Fil-fehma tal-Qorti l-konvenju meta rrifera għall-oġġett bħala soġġett għaċ-ċens temporanju kien jissodisfa l-vot tal-liġi billi l-ispeċi ta' l-oġġett kienet determinata korrettement. Kien ikun differenti l-każ kieku ġie pattwit ċens perpetwu mbagħad instab li kien temporanju. Irriżulta ukoll li meta kien ser jiġi ffirmat il-konvenju Dottor Noel Cuschieri kien informa lill-konvenuti li mid-dokumenti li kellu f'idejh kien irriżultalu li r-rimanenti ċens kien ta' ċirka erbgħin snin. Għalhekk il-konvenuti kienu jafu ukoll id-durata approssimattiva taċ-ċens li kien fadal. Però, fil-fehma tal-Qorti anke kieku ma kinux jafu dak il-ħin id-durata setgħet tiġi stabbilita mir-riċerki. Meta l-kwantità ta' l-oġġett ma tkunx żgura l-obbligazzjoni tkun valida basta tista' tiġi determinata u dan a tenur ta' dak li jiddisponi s-subartikolu (2) ta' l-artikolu 983 tal-Kodiċi Ċivili, fis-sens li - "il-biċċa jew il-kwantità tl-ħaġa tista' ma tkunx żgura, basta li tista' tiġi determinata" (sottolinejar tal-Qorti);

Dwar l-allegat vizzju tal-kunsens il-konvenuti qegħdin jibbażaw il-każ tagħhom billi jsostnu li l-kunsens tagħhom kien monk billi l-partijiet ma ftehmux dwar x'kien il-perijodu ta' ċens li kien fadal. Huma ċċitaw favur it-teżi tagħhom l-artikolu

1397, illum 1347 tal-Kodiċi Ċivili fejn jiddisponi li l-bejgħ hu perfett "malli jsir il-ftehim fuq il-ħaġa u fuq il-prezz";

Illi kif ġà ġie rrilevat hawn fuq il-konvenuti kienu jafu approssimativament id-durata ta' l-enfitewsi temporanja u di più din setgħet tiġi determinata b'ċertezza mir-riċerki u għalhekk kien hemm bejn il-partijiet konklużjoni li ma kinitx tirrikjedi ebda diskussjoni ulterjuri biex jiġi deċiż kemm kien fadal żmien mill-enfitewsi temporanju. L-awtur ċitat mill-konvenuti stess (ara fol. 18) Torrente e Solilesinger Manuale di Diritto Privato, p. 491 jgħid:

"*In ogni caso il preliminare, per non essere invalido per indeterminatezza, deve gia precisare in modo sufficiente il contenuto del contratto definittivo che le parti si impegnano fin da sua a stipulare successivamente. Vale a dire - salva la possibilità di modifiche o agiunte consensuali - la conclusione del definitivo non deve richiedere nessuna ulteriore discussione per decidere punti essenziali dell'accordo da sottoscrivere*";

Għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kunsens tal-konvenuti mhux ivvizzjat kif jallegaw il-konvenuti billi kien hemm bejn il-partijiet il-konklużjoni meħtieġa għall-validità tal-konvenju;

Il-konklużjoni li waslet għaliha din il-Qorti hija li l-konvenju kien miftiehem bil-kapparra u li l-konvenuti kellhom raġuni legali u valida biex ma jaddivjenux għall-kuntratt minħabba f'difett fit-titolu ta' l-atturi, jew aħjar ta' l-attriċi. Għalhekk, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda filwaqt li t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti għandhom jiġu milqugħa billi l-atturi huma obbligati jirrestitwixxu l-kapparra fl-ammont ta' Lm500 li huma rċevew, mhux fuq il-motiv li huma qed jirrifjutaw li jaddivjenu għall-kuntratt, għaliex kieku kienu

jkunu *obbigati* jirrestitwixxu d-doppju, iżda għaliex il-kapparra mhix dovuta mill-konvenuti;

Għal dawn il-mtoivi, tiddeċidi *billi tilqa' l-appell* tal-konvenuti, u konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata u b'hekk tiċħad it-talbiet attriċi, u minflok, tilqa' t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.