

16 ta' Ġunju, 1995

**Imballfin:-**

**S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President**  
**Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.**  
**Onor. Noel V. Arrigo LL.D.**

George Cassar

*versus*

Christopher Grech

**Il-Kliem *Forfeitable Deposit* - Artikoli 1359 u 1360 tal-Kodiċi  
Ċivili - Riskju - Raġuni valida biex Tohroġ minn Konvenju**

*Anke jekk il-partijiet ikunu rrikorrew għall-kelma depożitu flok għall-*

*kelma kapparra, jekk iċ-ċirkostanzi jkun hekk, juru li din għandha tigi kkunsidrata bħala kapparra, u mhux bħala depożitu.*

*Meta l-konvenut daħal fl-att ta' konvenju u assuma r-riskju illi min kien ser ibigh ma kienx ser ikun hu imma haddiehor u m'ghamel ebda riserva kien qed jassumi r-riskji kollha illi seta' kien hemm u effettivament irriżulta illi fi żmien meta kellu jiġi ppubblikat il-kuntratt.*

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim 'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu, 1992 li minnha sar dan l-appell u li taqra hekk:

“Rat l-att ta' ċitazzjoni pprezentata fis-17 ta' Ottubru, 1989 li biha l-attur wara li ppremetta illi permezz ta' att ta' konvenju tas-7 ta' Ġunju, 1989 il-konvenut Christopher Grech kien ipprometta u obbliga ruħu versu l-attur George Cassar li jbieghlu l-*utile dominium* għaž-żmien li fadal tal-fond/terran numru 22, Buskett Road, Rabat u dana versu l-prezz ta' LM9000 bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-oħra msemmija fl-istess att tal-konvenju esebit bħala Dok. 'A'; illi l-istess att ta' konvenju jiskadi fis-6 ta' Ottubru, 1989; illi l-konvenut għad li ġie interpellat permezz ta' ittra uffiċjali ta' l-4 ta' Ottubru, 1989 biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-fond imsemmi, dana baqa' inadempjenti; illi meta ġie ffirmat il-konvenju tas-6 ta' Ġunju, 1989 il-konvenut irċieva minghand l-attur is-somma ta' Lm1,200 bħala kapparra; illi l-konvenut ukoll ma setax jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv huwa għandu jrodd lura lill-kompratur darbtejn daqs is-somma li jkun irċieva bħala kapparra; talab li din il-Qorti:

Tiddikjara u tiddeċidi li l-kuntratt ta' trasferiment ta' l-*utile dominium* tal-fond imsemmi fl-att tal-konvenju fuq imsemmi li kopja tiegħu tinsab esebita bħala Dok. A, ma ġiex ippubblikat unikament bi htija tal-konvenut li ma resaqx għall-istess kuntratt u konsegwentement;

Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur is-somma ta' elfejn u erba' mitt lira (Lm2400) rappreżentanti d-doppju ta' l-ammont ta' flus mogħtija mill-attur lill-konvenut bħala kapparra;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data tas-6 ta' Ġunju, 1989 data li fiha ġie ffirmat il-konvenju;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur u l-lista tax-xhieda tiegħu;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċhuda, bl-ispejjeż kollha kontra l-attur stante li l-konvenut ma għażilx li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u dana ma setax isir minhabba xi permess/i jew digriet/i tal-Qorti sabiex isir il-kuntratt relattiv fuq liema permess hu ma kellux kontroll; hemm stipulat ċar fil-konvenju li l-vendituri huma terzi billi l-konvenut kien għadu f' konvenju magħhom u l-permess/digriet kien proprju difett min-naħa tagħhom u mhux min-naħa tal-konvenuti; il-konvenut qabel ma għalaq iż-żmien stipulat fil-konvenju kien talab lill-attur biex iġedded it-terminu tal-konvenju u l-attur ma riedx; di piu', minhabba dak li nġhad fis-suespost, avolja li l-konvenut ma għażilx li jerga' lura mill-konvenju, huwa kien dejjem lest (stante ċ-ċirkostanzi li l-attur ma riedx iġedded) li jagħti lura d-depożitu lill-attur;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u l-lista tax-xhieda tiegħu;

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Frar, 1990 meta nhatar bhala Perit Legali, l-Avukat Dottor Giannino Caruana Demajo sabiex ifittex u jirrelata dwar il- fondatezza tad-domandi attriċi, wara li jjeħu konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet, u jagħmel l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x' jaqsmu mal-każ;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali mahlufa fis-seduta tal-5 ta' Novembru, 1991;

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Frar, 1992 meta l-kawża giet imħollija għas-sentenza għas-seduta tal-lum bil-fakolta' lill-konvenut li jipprezenta nota ta' kritika għar-rapport peritali sa' l-4 ta' Marzu, 1992;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:-

Illi b'konvenju ddatat 6 ta' Gunju, 1989 il-konvenut kien obligat ruħu li jittrasferixxi lill-attur l-*utile dominium* temporanju tal-fond 22, Triq il-Buskett, Rabat, versu l-prezz u l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju. Fil-mument li saret din l-obbligazzjoni l-fond in kwistjoni ma kienx jappartjeni lill-konvenut u dana kien semplicement dahal f' konvenju ieħor ma' terzi persuni, proprjetarji ta' l-istess fond għall-akkwist ta' l-imsemmi fond. Peress illi l-kunsens ta' wieħed mit-terzi kien sugġett għall-approvazzjoni tas-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili stante li kien interdett, it-trasferiment lill-attur qatt ma seħħ u konsegwentement l-istess attur qieghed jitlob lura minghand il-konvenut id-doppju ta' l-ammont

imhallas fl-okkażjoni li gie ffirmat il-konvenju ai termini ta' l-artikolu 1359 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-partijiet tal-konvenju relevanti għall-każ in ezami huma s-segwenti:-

*Purchaser deposits with vendor by way of forfeitable deposit (sottolinear tal-Qorti) the sum of LM1,200.. which deposit purchaser will forfeit in favour of vendor if for no valid reason at law purchaser fails to complete by due date;*

u,

*Purchaser declares to be aware that vendor is still on convenium to purchase said property from a third party and final contract will be signed directly with the said third party;*

Illi minn dawn iż-żewġ paragrafi johorgu l-eċċezzjonijiet tal-konvenut għat-talba attriċi u ċjoe`:-

(a) jekk il-kliem *forfeitable deposit* għandhomx jiġu interpretati li japplikaw biss fil-konfront ta' l-attur jew jekk għandhomx jiġu ekwiparti għal "kapparra" bil-konsegwenzi msemmija fl-artikolu 1359 tal-Kap. 16;

(b) jekk il-konvenut kienx ġustifikat li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' l-att u għalhekk mhux tenut ihallas ebda somma oħra oltre li jirrifondi l-ammont iddepożitat għandu;

Dwar il-kliem *forfeitable deposit* l-gharef Perit Legali, wara li għamel studju estensiv ta' l-alternattivi li jipprospettaw ruħhom,

wasal għall-konklużjoni li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li d-depożitu magħmul mill-attur kellu jiġi kkunsidrat bħala kapparra u per konsegwenza, għaladarba l-konvenut naqas mill-obbligi assunti minnu fil-konvenju, għandu jhallas id-doppju ta' l-ammont minnu perċepit;

Illi l-Qorti taqbel pjenament mal-konklużjoni ta' l-istess Perit Legali. Iżżid inoltre, ma' dak li għa' għie sottomess mill-Perit, tirrileva li hija Prattika normali f'konvenju li x-xerrej iħallas ċerta somma bil-quddiem u din tiġi deskritta jew bħala "kapparra" jew bħala "depożitu". Fil-każ li l-ammont imħallas jiġi indikat bħala "kapparra" ma jkunx hemm għalfejn li fil-konvenju jissemma l-obbligu tal-venditur li jrodd lura d-doppju ta' l-ammont li jkun irċieva kemm-il darba jonqos li jersaq għall-kuntratt finali. Dan l-obbligu joħroġ espressament mil-ligi - artikolu 1359 tal-Kap. 16;

Issa fil-każ in eżami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa ingliza. Għalhekk ma setgħetx tintuża l-kelma "kapparra". It-test ingliz ta' l-artikolu msemmi juża l-kelma "*earnest*" għal ekwivalent tal-kelma maltija "kapparra". Biss jekk id-depożitu jissejjah "*earnest*" jew b'xorta ta' kliem oħra, kemm-il darba l-elementi ta' kapparra, ċjoe` li dak id-depożitu jintilef kemm-il darba min ikun għamlu ma jersaqx, għandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1359 anke fil-konfront tal-venditur. Fil-każ in eżami l-kelma *deposit* għet ikkwifikata fil-kelma *forfeitable* u ċjoe` l-attur kien jitief l-ammont imħallas kemm-il darba ma jersaqx. Dan, fl-opinjoni tal-Qorti huwa ekwivalenti għal meta f' konvenju jingħad li qed jithallas ċertu ammont bħala "kapparra" u għalhekk ma kienx hemm għalfejn li l-partijiet joqogħdu jispjegaw fil-konvenju x'kien jiġri kemm-il darba kien il-venditur li ma jersaqx;

Fil-pubblikazzjoni ta' Butterworths "Words and Phrases legally defined" jingħad hekk dwar il-kelma *earnest*:-

*"The thing given (as earnest) must be given by the contracting party who gives it, as an earnest or token of good faith, and as a guarantee that he will fulfil his contract, and subject to the terms that if, owing to his default, the contract goes off, it will be forfeited"*;

Id-definizzjoni ta' *earnest* fid-dizzjunarju nsibuha bħala *money paid in advance to bind a contract*";

In vista ta' dan *earnest* hija *a forfeitable amount paid in advance* ossia *forfeitable deposit*;

Illi l-konvenut ma ressaq ebda raġuni valida biex jiġġustifika għaliex ma ressaqx għall-kuntratt. Meta huwa daħal f'konvenju ma' l-attur waqt li hu stess kienu għadu fuq konvenju ma' terzi persuni, l-istess konvenut kien qiegħed jassumi r-riskju għal dak kollu li seta' jmur hażin fl-obbligazzjoni li terzi kellhom miegħu. Fil-fatt irrizulta li wieħed mit-terzi kien interdett u kien jeħtieġ il-kunsens tal-Qorti Sekond' Awla biex jiġi kkonvalidat il-konvenju ma' dawk it-terzi. Il-konvenut kien f'obbligu li jara li ma' min kien ikkuntratta kellu d-dritt li jaljena l-proprjeta` tiegħu qabel ma jintrabat ma' terzi. Għalhekk il-konvenut għandu jbati talli naqas juża diligenza ta' *bonus pater familias*;

Għar-raġunijiet fuq mogħtija l-Qorti filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi billi fl-ewwel lok tiddikjara li l-kuntratt ta' trasferiment ta' l-*utile dominium* tal-fond 22, Buskett Road, Rabat, ma giex ippubblikat bi ħtija tal-konvenut u għalhekk tikkundanna lill-istess konvenut iħallas lill-attur is-

somma ta' elfejn u erba' mitt lira maltija (Lm2400);

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut u bl-imghax, kwantu għal 8 fil-mija fuq is-somma ta' elf u mitejn lira maltija (Lm1,200) b'effett mis-6 ta' Ġunju, 1989 u kwantu għal 8 fil-mija fuq is-somma ta' elf u mitejn lira maltija (Lm1,200) b'effett mis-6 ta' Ottubru, 1989”;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut Christopher Grech u l-petizzjoni ta' l-appell tiegħu li permezz tagħha talab li din il-Qorti jogħgobha tirrevoka s-sentenza appellata minnu billi tiċhad it-talbiet attriċi għar-raġunijiet minnu miġjuba fl-istess petizzjoni - bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appell;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Essenzjalment, l-appellant appella peress li jhoss li l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għamlet interpretazzjoni skorretta tal-Ligi meta ekwiparat il-kapparra ma' l-espressjoni *forfeitable deposit*, billi dawn ma humiex legalment sostitwibbli għal xulxin u se mai l-effetti tal-kapparra f'dan il-każ partikolari ma dahlu qatt in funzjoni. Huwa jilmenta wkoll illi l-ewwel Onorabbli Qorti ma apprezzatx biżżejjed il-fatt li l-konvenut kien legalment impossibilitat milli jikkompleta l-kuntratt billi kien għad jonqos li jingħata digriet mis-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili u għalhekk il-konvenut ma setax jittrasferixxi l-fond lill-atturi;

Aktar fid-dettal l-appellant jissottometti illi meta



konvenzjonalment tintuża l-kelma depożitu f'konvenju, l-intenzjoni tal-partijiet hi biss li l-kompratur jagħmel pagament akkont. Dan il-pagament akkont li jsir, jista' jiġi kkwalifikat mill-kontraenti li għalihom kull ftehim jammonta għal-liġi. Għalhekk jista' jiġi miftiehem li l-pagament akkont jintilef minn parti jew minn ohra jekk isseħħ xi ċirkostanza sitpulata. Jista' wkoll jiġi miftiehem il-kuntrarju. Ċjoe' tista' tiġi miftehema kwalsiasi kundizzjoni li tikkwalifika l-pagament magħmul akkont. Skond l-appellant fil-każ in eżami, wara li ġie stipulat li si trattava ta' *forfeitable deposit* ġew miżjuda *which deposit purchaser shall forfeit in favour of vendor if for no valid reason at law, purchaser fails to complete by due date*. Skond l-appellant kieku kellu jiġi ritenut li din l-istipulazzjoni hija waħda ta' kapparra, din il-frazi shiħa trid tispicċa bhala waħda superfluwa u kwazi bla sens għaliex l-ideja tal-kapparra hija proprju li waħda mill-partijiet tista' terġa' lura mill-bejgħ a volonta' tagħha u tiflew il-kapparra. Jekk hu hekk xi bżonn kien hemm li tiddaħhal il-frazi fil-konvenju li tikkjarifika f'moħħ il-kontraenti l-istipulazzjoni li saret. L-appellant jissottometti li l-frazi kif stipulata tista' tingħata biss intepretazzjoni waħda u ċjoe' li tħallas akkont kondizzjonat, u ċjoe' tħallas akkont sugġett għall-kundizzjoni li l-kompratur jitlew l-akkont kemm-il darba jonqos li jikkompleta l-kuntratt;

Issa kwantu jirrigwarda l-posizzjoni legali kif temerġi mill-liġi tagħna u senjatament ikkunsidrat dak li hemm previst fil-Kodiċi Ċivili fl-Artikoli 1359 u 1360 din il-Qorti mingħajr ma ttawwal tagħmel riferenza għal dak li ġie rrilevat mill-Perit Legali fir-rapport tiegħu pprezentat lill-ewwel Onorabbli Qorti fejn senjatament irrileva illi essenzjalment il-kwistjoni legali tista' tqum il-għaliex filwaqt li l-kapparra hija taħt il-liġi tagħna hija obligazzjoni bilaterali in realta' jekk wiehed kellu jieħu *ad litteram* il-kliem ta'

dak li ġie konvenut bil-konvenju jara illi l-istipulazzjoni tistabbilixxi x'jiġri jekk il-kompratur jonqos li jakkwista fi żmien utli tal-konvenju pero` ma jgħidx x'jiġri jekk ikun il-venditur li jonqos illi jonora l-obbligazzjonijiet assunti fuq il-konvenju;

Din il-Qorti diġa` kellha okkażjonijiet preċedenti fejn ikkunsidrat punt simili, li m'huwiex ġdid fil-ġurisprudenza tagħna u qed issir riferenza għas-sentenza tagħha tas-26 ta' Ġunju, 1991 in re **Mifsud vs Mifsud** fejn essenzjalment f'ċirkostanzi inqas ekwivoċi minn dawk kif jemerġu mill-każ preżenti, din il-Qorti ma kellha assolutament ebda dubbju illi tasal għall-konklużjoni illi anke jekk il-partijiet ikunu rrikorrew għall-kelma depożitu flok għall-kelma kapparra, jekk iċ-ċirkostanzi jkun hekk, juru li din għandha tiġi kkunsidrata bħala kapparra u mhux bħala depożitu. Fil-każ in diżamina, din il-Qorti tara lilli assolutament ma jistax ikollha dubbju għaliex jekk temerġi xi haġa ċara li m'għandhiex bżonn ta' interpretazzjoni hija l-fatt illi min effettivament kien sejjer jidher fuq il-kuntratt definittiv biex ibigh, ċjoe` biex jittrasferixxi l-proprjeta` lill-kompratur ma kienx il-konvenut Christopher Grech imma haddiehor, u hu ovvju li taht ebda ċirkostanza ma seta' wiehed jimmaġina li l-kompratur jobbliga ruħu li jitlef il-kapparra a favur tal-venditur jekk hu ma jidhirx u mill-banda l-oħra ma jippretendix li jkun hemm il-konsegwenzi previsti mil-liġi fil-każ ta' kapparra, jekk il-venditur - li lanqas biss kien ġie fornut b'ismu - ċjoe` lanqas kien jaf min hu - ma jidhirx għall-kuntratt. Din il-Qorti fi ftit kliem m'għandhiex dubbju illi l-konklużjoni raġġunta kemm mill-Perit Legali kif ukoll mill-ewwel Onorabbli Qorti li hawn si trattava ta' kapparra u ta' xejn aktar hija konklużjoni korretta li timmerita konferma;

Jibqa' biss il-kwistjoni jekk l-appellant bħala wiehed mill-

kontraenti fuq il-konvenju hux responsabbli għat-talba ta' l-attur, çjoe` jekk hux stabbilit illi l-kuntratt definittiv ma giex konkluz bla raġuni valida. F'dan ir-rigward, l-appellant *prima facie* qiegħed *ad intendere* illi minhabba li kien hemm ostakolu legali li għalih ma kien jahti xejn u li ma giex solvut minhabba illi s-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili ma lahqitx tat id-digriet tagħha fiż-żmien, allura tissussisti raġuni valida u huwa m'għandux ikun tenut responsabbli skond il-liġi;

Kif ingħad din ir-raġuni li qed igib l-appellant għandha *prima facie* vesti legali, pero` in realta` din il-Qorti meta teżamina fid-dettal tagħha ma tistax tasal biex taqbel mas-sottomissjoni tiegħu u r-raġuni essenzjalment hija dik li ngabet fil-prim'istanza in sostenn tad-deċizzjoni ta' l-ewwel Qorti u çjoe` illi min jidhol għall-kuntratti b'għajnejh magħluqa u jassumi r-riskji kollha li jista' jkun hemm, ma jistax imbagħad jippretendi speçi ta' immunita` għaliex fl-aħħar mument tinqala` problema li bi ftit diligenza u ftit ricerka setgħet giet ikkonstatata ferm qabel. F'dan il-każ partikolari meta l-konvenut daħal fl-att ta' konvenju u assuma r-riskju *ben sapendo* illi min effettivament kien ser ibiġh ma kienx ser ikun hu imma haddieħor u m'għamel ebda riserva kien qed jassumi r-riskji kollha illi seta' kien hemm u effettivament irriżulta illi proprju fi żmien prossimu għal meta suppost kellu jiġi ppubblikat il-kuntratt giet sorvolata. Iç-çirkostanzi kif jemerġu, fil-fehma ta' din il-Qorti ma jikkostitwux raġuni valida li tiġġustifika li l-kuntratt definittiv ma sarx fit-terminu stipulat. Raġuni kien hemm imma m'hemmx x'jindika li din kienet raġuni illi ma setgħetx tiġi identifikata qabel u li l-passi ma setgħux jittieħdu qabel b'mod illi d-digriet tas-Sekond'Awla jkun ottenut fiż-żmien utli. Jekk tiddeçidi mod ieħor, din il-Qorti tkun qiegħda taççetta illi a skapitu ta' kull sens ta' ġustizzja, venditur li jerga' jibdielu jħalli sa l-aħħar mument biex jintavola talba għall-

awtorizzazzjoni mis-Sekond'Awla u fuq il-bażi li din ma tkunx waslet biex tiġi ddekretata qabel id-data li fih jiskadi l-konvenju jew suppost isir il-kuntratt definittiv talludi li tidher fuq il-kuntratt tat-trasferiment;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tiċġad l-istess u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż ta' din l-istanza a kariku ta' l-appellant.

