26 ta' Ġunju, 1991

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President.
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Natalina sive Natalie Mifsud illum mart Stephen Ward

versus

John Mifsud

Konvenju – Depożitu akkont tal-prezz – Kapparra

Għalkemm f'konvenju jiġu wżati l-kliem "akkont tal-prezz" u "deposit" meta saret riferenza għas-somma li għaddiet minn id il-kompratur prospettiv għall-id il-venditur prospettiv fuq l-istess konvenju, peress li dina s-somma kellha "tintilef" favur il-venditur f'każ li l-kompratriċi terġa' lura minn dana l-ftehim mingħajr raġuni valida, dana jfisser li din is-somma tqegħdet f'idejn il-venditur bħala "kapparra".

Il-Qorti: – Rat iċ-ċitazzjoni fil-Qorti Ċivili Prim'Awla tal-attriċi li ppremettiet illi bi skrittura tat-18 ta' Ġunju, 1981 John Mifsud, il-konvenut, kien wiegħed u obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lill-attriċi f'isimha u f'isem Stephen Charles Ward (għarus tagħha) li obbligat ruħha min-naħa tagħha li tixtri u takkwista l-fond Josephine House, Luqa Briffa Street, Gzira

suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm20 u bil-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju;

Illi l-attriċi ħallset elf lira akkont tal-prezz fuq il-konvenju;

Illi kienet ġiet stipulata bħala kundizzjoni espressa tal-bejgħ premess, u preċiżament fil-klawsola numru erbgħa (4) tal-imsemmija skrittura, il-fatt li l-bejgħ kellu jsir biss jekk l-attriċi jirnexxilha tottjeni self ta' Lm3,000 (tlett elef lira), b'dan li jekk ma kienx irnexxilha tottjeni s-self, hija kellha tinforma b'dana lill-konvenut fi żmien xahar mill-iskrittura u f'liema każ il-konvenju kellu jiġi annullat;

Illi l-attriċi ma rnexxilhiex tottjeni s-self li kienet qed taspira għalih u nformat b'dan il-fatt lill-konvenut debitament u tempestivament kemm verbalment kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali tas-16 ta' Lulju, 1981 u talbet lill-konvenut ir-restituzzjoni ta' l-elf lira (Lm1,000) li kienet akkont u dana rrifjuta;

Talbet li prevja d-dikjarazzjoni illi l-konvenju bejnu u l-attriċi tat-18 ta' Ġunju, 1981 sar null u bla ebda effett stante li ma avveratx ruħha l-kundizzjoni espressa fil-paragrafu erbgħa (4) ta' l-imsemmija Skrittura u ċjoè li hija jirnexxilha ġġib is-self li għalih kienet qed taspira, il-konvenut jiġi kundannat li jirrifondilha s-somma ta' elf lira (Lm1,000) oltre l-imgħax ta' 5% (ħamsa fil-mija) permezz ta' l-ittra uffiċjali tas-16 ta' Lulju, 1981 min-notifika ta' l-istess mill-attriċi mħallsa akkont tal-prezz tal-fond li, il-vendita tiegħu ġiet lilha promessa mill-konvenut bil-ftehim fuq imsemmi kif intqal fuq;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-16 ta' Lulju, 1981;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet preżentata fis-27 ta' Ottubru, 1981, li fiha John Mifsud, il-konvenut, qal:

(1) Illi kuntrarjament għal dak li qed tgħid l-attriċi, hija kellha l-opportunità li tissellef il-flus u għalhekk kif jirriżulta mill-istess konvenju, hija effettivament reġgħet lura mill-ftehim mingħajr raġuni valida fil-liġi u konsegwentement l-elf lira li ħallset lill-konvenut intilef a favur ta' l-istess konvenut;

(2) Illi għalhekk il-pretensjonijiet ta' l-attriċi li ma ottjenitx is-self huma nfondati u għalhekk ma jintitolahiex għar-rimbors tal-flus imħallsa;

(3) Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Omissis;

Ikkunsidrat illi fil-patt numru wieħed il-konvenju jgħid kif ġej:

"Il-bilanċ (Lm9,000) jitħallas fuq l-att finali, liema att isir fi żmien xahrejn mil-lum. Il-fuq imsemmi deposit (sic) jintilef favur il-venditur fil-każ li l-kompratriċi terġa' lura minn dana l-ftehim mingħajr raġuni valida fil-liġi" u fil-patt numru 4 ftehmu kif ġej:

"Dan il-bejgħ qed isir soġġett għas-self ta' tlett elef lira ta' Malta (Lm3,000), però tobbliga ruħha l-kompratriċi li tinforma lill-venditur fi żmien xahar mil-lum jekk ma jirnexxilhiex iġġib dana s-self, f'liema każ dana l-konvenju jiġi annullat. Fil-każ li l-kompratriċi ma tavżaw lill-venditur fi żmien xahar dwar il-fatt li ma rnexxilhiex dana s-self titlef il-benefiċċju lilha mogħti

taħt dina l-klawsola'' (sic);

Konċepit b'din id-diċitura infeliċi, il-konvenju joħloq minnu nnifsu ċerta diffikultà dwar dak li rejalment ftehmu fuq l-partijiet;

Per eżempju, għalkemm il-konvenju juża' l-kelmiet ''akkont tal-prezz'' u ''deposit'' meta saret riferenza għas-somma ta' Lm1,000 li għaddiet minn id l-attriċi għal id il-konvenut fuq l-istess konvenju, dina s-somma kellha 'tintilef favur il-venditur fil-każ li l-kompratriċi (sic) terġa' lura minn dana l-ftehim mingħajr raġuni valida u dina l-kondizzjoni allura tfisser li l-ammont ta' Lm1,000 tqegħed f'idejn John Mifsud bħala 'kapparra'; u l-Qorti, fl-interpretazzjoni li qegħda tagħti lil dana l-kliem ma għandhiex għalfejn tirrikorri għal għejjun oħra barranin għal konvenju stess – għejjun bħal ma huma, ix-xhieda li nstemgħu dwar dan il-punt; però anke jekk wieħed iħares lejn il-kumpless tax-xhieda mismugħa, (assumendo li dana l-eżerċizzju f'dan ir-rigward kien indikat taħt ir-regoli ta' l-ermeneutika legali) wieħed *isib illi l-partijiet stess kienu qegħdin* jiftehmu li l-ammont imsemmi kien ġie mqiegħed f'idejn l-istess John Mifsud bħala 'kapparra'.

Stabilita hekk in-natura vera' ta' dina l-parti tat-transazzjoni, wieħed irid jara jekk u kif il-kliem 'dan il-bejgħ qed isir soġġett għas-self ta' tlett elef lira' wżat fil-patt numru 4, jista' jolqot it-talba għar-restituzzjoni ta' l-elf lira mqegħda f'idejn il-konvenut mal-firma tal-konvenju. Fil-konvenju xejn ma jingħad minn għand min kellha ġġib is-self l-attriċi. Dina l-lakuna però tista' tiġi u ġiet kalmata mix-xhieda li nstemgħu. Difatti l-attriċi xehdet illi hija fissret lill-konvenut illi l-flus kollha tissellifhom mingħand il-familjari tagħha mingħajr imgħax u l-konvenut kien wieġeb illi jekk sa żmien xahar dana l-arranġament

ma jkunx sar il-konvenju jaqa'.

Omissis;

Il-konvenut xehed illi l-attriċi kienet qaltlu illi sebat elef lira kellhom jiġu b'slef mingħand missierha u tlett elef mingħand zijuha;

Omissis;

Il-provi juru wkoll illii għalkemm l-attriċi sabet disponibbli s-somma ta' Lm7,000 li kellu jislifha missierha, s-self miz-ziju ma seħħx għaliex inqalgħet xi diffikultà. Iz-ziju ta' l-attriċi ma nġiebx bħala xhud minn ebda waħda mill-partijiet. L-anqas ma nġiebet xi prova biex turi x'kienu d-diffikultajiet li setgħu nqalgħu biex sfrattaw is-self. Il-fatt hu li s-self ma sarx u l-attriċi konformement ma' l-obbligu tagħha assunt fil-konvenju, debitament u fil-ħin infurmat lill-konvenut illi s-self propost kien falla;

Hemm provi li juru li l-attriċi b'dana kollu donnha xtaqet li timxi 'l quddiem billi tissellef minn x'imkien ieħor, però dawna l-imekkejn l-oħra pproponew kundizzjonijiet għas-self onerużi wisq għal qagħda finanzjarja li kienet fiha l-istess attriċi dak iż-żmien. Il-provi juru wkoll illi l-konvenut stess kien pront li jagħti dilazzjoni lill-attriċi għal pagament ta' Lm3,000 parti mill-prezz; l-anqas din l-offerta ma seħħet.

Ikkunsidrat:

Illi fil-fehma tal-Qorti l-irbit bejn il-partijiet kien fis-sens illi l-konvenju kellu jaqa' jekk l-attriċi ma kienx jirnexxilha tikseb

is-somma ntiera tal-prezz b'self mingħajr mingħax mingħand missierha u zijuha..... Malli ma attwax ruħu s-self il-kundizzjoni fil-patt numru 4 li ġa ssemmiet bdiet topera u ma kien baqa' xejn iżjed x'isir ħlief li l-partijiet iġibu kollox kif kien qabel ma ġie ffirmat *il-konvenju. Il-kumpless tal-provi mbagħad ma jurix* illi l-attriċi kellha xi tort meta ma rnexxilhiex tottjeni s-self mingħand zijuha. Hija riedet, u ppruvat minn kollox biex, sakemm setgħet tasal hi, il-kuntratt isir.

Fis-sentenza tagħha l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidit li tiddisponi mill-kawża billi fil-ħin li tiddikjara illi l-kundizzjoni msemmija fil-patt numru 4 tal-konvenju fuq imsemmi avverat ruħha u li konsegwentement l-istess konvenju huwa xolt, tikkundanna lill-konvenut jirrestitwixxi lill-attriċi s-somma ta' elf lira Maltija, bl-imgħax tal-ħamsa fil-mija fis-sena dekorribbili mid-data tan-notifika ta' l-ittra uffiċjali tas-16 ta' Lulju, 1981, minnha depożitata fl-okkażjoni tal-konvenju msemmi u mitluba fiċ-ċitazzjoni;

L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi tal-każ jitħallsu kwint mill-attriċi u erba' kwinti mill-konvenut;

Minn din is-sentenza interpona appell John Mifsud, billi ħassu aggravat (a) għaliex l-ewwel Qorti għamlet indaġini biex tinterpreta konvenju li huwa ċar biżżejjed u ma jitlobx interpretazzjoni; (b) illi l-attriċi kellha kull opportunità li tissellef il-flus li kellha bżonn imma naturalment ma setetx tippretendi li tissellef mingħajr interessi, li qatt ma semmew fil-konvenju;

Il-Qorti, wara li eżaminat l-atti proċesswali ma taqbilx mas-sottmissjonijiet tal-konvenut. Jekk il-klawsola 4 tal-konvenju m'għandhiex bżonn ta' interpretazzjoni, kif isostni l-konvenut,

allura l-kwistjoni tkun ħafna aktar sempliċi..... għax l-enfasi f'din il-klawsola qiegħed fuq l-obbligu ta' l-attriċi li tavża lill-konvenut, fi *żmien xahar*, jekk irnexxilhiex jew le tipprokura s-self li kellha bżonn. Jirnexxilhiex jew le, anzi tippruvax jew le iġġib is-self, u speċjalment xi kwalità ta' self kellu jkun – huma kollha kunsiderazzjonijiet li *qegħdin* **barra** mill-konvenju. It-tifsira litterali tal-klawsola 4 tammonta għal dan – il-konvenut kien qed jikkonċedi xahar żmien lill-attriċi biex tara tistax tipprokura l-flus li kellha bżonn biex tixtri l-fond;

Għall-kuntrarju, il-konvenut qed jippretendi li din il-klawsola 4 *tfisser li* l-attriċi kellha **l-obbligu** *li tagħmel li tista'* biex tipprokura self ta' flus u li kienet obbligata li taċċetta li tissellef irrispettivament mill-modalitajiet tas-self. Imma dan mhux biss huwa kompletament barra mill-konvenju, imma hija wkoll pretensjoni inaċċettabbli għaliex obbligu li tissellef ma jistax jissusisti b'mod ġeneriku, imma biss b'mod speċifiku u dettaljat. Kienet anzi ġeneruża l-ewwel Onorabbli Qorti li għamlet indaġini biex tara kif ġiebet ruħha l-attriċi – mentri kif intqal – l-obbligu ta' l-attriċi ma kienx li tissellef jew li tipprokura self imma sempliċement li fi żmien xahar – tavża lill-konvenut jekk kenitx f'posizzjoni finanzjarja li tixtri l-fond jew le. Difatti – l-attriċi setgħet avżat lill-konvenut li se *tixtri* – u mhux li sselfet – kieku, per eżempju, ingħatat donazzjoni ta' l-ammont li kellha bżonn, jew wirtet dak l-ammont jew xort'oħra ipprokurat il-bilanċ tal-prezz, li kellha bżonn. F'kull wieħed minn dawn il-każi l-konvenut kien jiġi avżat u kien ikun obbligat li jittrasferixxi;

Għalhekk din il-Qorti tara li kemm jekk il-konvenju jiġi "interpretat" kif għamlet l-ewwel Qorti, u kemm jekk jittieħed fis-sens litterali tiegħu, it-teżi attriċi għandha dejjem tipprevali;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata;

L-ispejjeż ta' l-ewwel grad kif regolati – dawk ta' dan l-appell għall-konvenut.