QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 13

Rikors Maħluf Numru 1068/2021 NC

Roberto Sciberras u Claire Sciberras

vs.

Alexander sive Alex Mercieca

Illum 12 ta' Lulju 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-atturi Roberto Sciberras u Claire Sciberras (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fit-28 ta' Ottubru 2021 li jgħid hekk:

> *"1. Illi fit-28 ta' Awwissu 2020 ir-rikorrenti flimkien mal-intimat iffirmaw konvenju permezz tal-liema l-intimat Mercieca wiegħed u intrabat li jbiegħ a favur tar-rikorrenti li aċċettaw u obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw l-eventwali maisonette fi stat irfinut (finished) fl-ewwel sular (ground floor) formanti parti*

minn blokka bl-entratura f'Saint Albert Street, Gżira versu l-prezz ta' EUR 120,000 u taħt il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju (kopja tal-konvenju hawn annessa u mmarkata Dok RS1).

2. Illi r-rikorrenti ħallsu depożitu ta' EUR 75,000 akkont tal-prezz globali li tħallew man-Nutar Patrick Critien u sussegwentement ġew rilaxxati a favur l-intimat Alexander Mercieca.

3. Illi fost il-kondizzjonijiet stipulati fuq l-istess konvenju, il-partijiet ftehmu illi dan il-bejgħ u trasferiment kien soġġett għall-ħruġ ta' permessi relattivi tal-Awtorita' tal-Ippjanar, liema permessi necessarji ma ħarġux hekk kif l-applikazzjoni PA/07043/20 ġiet sospiża unilateralment mill-Perit Alexis Inguanez fuq istruzzjonijiet tal-intimat Mercieca u dan skont kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat Dok RS2.

4. Illi għalhekk in vista tan-nuqqas tal-ħrug ta' permessi, il-kuntratt finali sabiex isir il-bejgħ u t-trasferiment tal-fond mertu tal-konvenju surreferit, ma jistax isir u dan nonostante il-fatt li skont l-istess konvenju se jiskadi fit-22 ta' Lulju 2022. Illi sal-lum ma hemm ebda talba sabiex tali permess jerġa' jiġi riattivat u lanqas ma hemm talba ġdida de parte tal-intimat Mercieca fuq is-sit in kwistjoni.

5. Illi għalhekk ir-rikorrenti għandhom jiġu messi lura fil-pożizzjoni li kienu qabel ma ġie ffirmat il-konvenju Dok RS1 u kwindi l-intimat huwa tenut li jirritorna d-depożitu u ċioe' is-somma ta' EUR 75,000 lir-rikorrenti.

6. Illi minkejja li l-intimat ġie diversi drabi interpellat sabiex jgħaddi lura lir-rikorrenti d-depożitu minnhom imħallas u ċioe' is-somma ta' EUR 75,000 huwa baqa' inadempjenti.

7. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Tiddikjara li l-bejgħ ma jistax isir ai termini tal-imsemmi konvenju Dok RS1 u dan minħabba n-nuqqas tal-ħruġ tal-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar u li għalhekk ir-rikorrenti għandhom il-jedd li jitolbu r-rifużjoni tad-depożitu mħallas minnhom akkont tal-prezz pattwit fuq il-konvenju;

2. Tikkundanna lill-intimat irodd lura s-somma ta' ħamsa u sebgħin elf ewro (EUR 75,000) li r-rikorrenti avvanzaw a favur l-istess intimat bħala depożitu akkont tal-prezz globali ta' EUR 120,000.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat u bl-imgħaxijiet mid-data tal-intavolazzjoni tal-kawża sal-ġurnata tal-pagament effettiv inkluż tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju fl-ismijiet premessi."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Novembru 2021 (*a fol.* 10) li permezz tiegħu din il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għas-seduta tal-14 ta' Diċembru 2021 u fejn ġie ordnat li r-Rikors Maħluf jiġi notifikat lill-konvenut Alexander sive Alex Mercieca b'għoxrin jum żmien min-notifika biex iressaq ir-Risposta Maħlufa tiegħu.

Rat illi minkejja li l-konvenut Alexander sive Alex Mercieca ġie notifikat b'dawn il-proċeduri bil-proċedura tal-affissjoni u tal-pubblikazzjoni huwa mhux talli ma deherx għas-seduti miżmuma mill-Qorti, talli anqas ressaq ir-Risposta Maħlufa tiegħu u b'hekk, fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2022 (*a fol.* 25), il-Qorti ddikjarat li kien jinsab fi stat ta' kontumaċja.

Ikkunsidrat

Illi qabel il-Qorti tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tat-talbiet tal-atturi Roberto Sciberras u Claire Sciberras

hekk kif kontenuti fir-Rikors Maħluf tagħhom hija tal-fehma li l-ewwel tagħmel riferenza għal dak li ngħad fis-sentenza fl-ismijiet **Blye Engineering Co. Ltd vs. Philip Borg Bellanti et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2005 fejn il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[1] qalet hekk:

> "Magħdud dan, huwa wkoll prinċipju ben stabbilit illi għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dan ma kellux jinftiehem bħala li hu abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domanda. Sta għall-ġudikant li jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata, independentement mill-kontumaċja tal-konvenut. *Vide* Kollez. Vol. XXIX P III p 35".

Illi dan ifisser li l-fatt li l-konvenut Mercieca jinsab fi stat ta' kontumacja ma jfissirx illi, b'mod awtomatiku, għandhom jintlaqgħu t-talbiet tal-atturi Sciberras. Din il-Qorti xorta waħda għandha r-responsabilita' illi tindaga t-talbiet tal-atturi humiex ġustifikati jew le, irrispettivament mill-fatt illi l-konvenut naqas milli jirrispondi għat-talbiet kif dedotti fir-Rikors Maħluf u milli jattendi għas-seduti tal-Qorti wara li huwa ġie debitament notifikat skont il-liġi.

Illi riferenza ssir għal dak li jipprovdi Artikolu 201 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra hekk:

> "Jekk il-konvenut jew l-avukat tiegħu, jew, fil-kawżi quddiem il-qrati inferjuri, il-konvenut jew l-avukat jew prokuratur legali tiegħu, jonqos li jidher, il-kawża tista' tiġi maqtugħa skont il-liġi fuq l-atti li jkun hemm wara s-smiegħ ta' dik ix-xhieda li l-Qorti tista' tqis li tkun meħtieġa, għad li huwa ma jkunx deher".

Illi dan huwa l-każ fil-każ odjern u ġialadarba l-konvenut ġie debitament notifikat skont il-liġi bil-proċeduri odjerni u hu ma ppreżenta l-ebda Risposta Maħlufa u la hu u lanqas l-avukat tiegħu ma dehru l-Qorti għall-kawża odjerna, għalhekk il-Qorti ser tgħaddi

[1] Appell Ċivili Numru 273/2003/1.

sabiex tiddeċiedi l-kawża in eżami skont il-liġi u dan a bażi tal-atti ppreżentati u x-xhieda prodotti mill-atturi *ai termini* ta' Artikolu 201 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat

Illi fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2022 ġie ppreżentat affidavit tal-attur **Roberto Sciberras** (*a fol.* 27 *et seq.*). Fir-Rikors Maħluf u fl-affidavit imsemmi l-attur jisħaq illi fit-28 ta' Awwissu 2020 huwa u martu Claire Sciberras flimkien mal-konvenut Alexander Mercieca iffirmaw konvenju (Dok. "RS 1" – *a fol.* 5 *et seq.*) permezz ta' liema l-konvenut Mercieca wiegħed u ntrabat li jbiegħ a favur tal-atturi li aċċettaw u obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw l-eventwali *maisonette* fi stat irfinut (*finished*) fl-ewwel sular (*ground floor*) formanti parti minn blokka bl-entratura fi Triq Saint Albert, Gżira versu l-prezz ta' €120,000. Jgħid li huma l-atturi konjuġi Sciberras ħallsu depożitu ta' €75,000 (Dok. "A1" – *a fol.* 30) akkont tal-prezz globali liema somma tħalliet man-Nutar Patrick Critien u li sussegwentement din is-somma ġiet rilaxxata a favur tal-konvenut Alexander Mercieca. Jispjega li fil-konvenju msemmi l-partijiet ftehmu li l-bejgħ u trasferiment kien soġġett għall-ħruġ ta' permessi relattivi tal-Awtorita' tal-Ippjanar, liema permessi necessarji ma ħarġux hekk kif l-applikazzjoni in kwistjoni ġiet sospiża unilateralment mill-Perit Alexis Inguanez (Dok. "RS 2" – *a fol.* 8 *et seq.*). Jispjega wkoll li minħabba n-nuqqas tal-ħrug tal-permessi, il-kuntratt finali sabiex isir il-bejgħ u t-trasferiment tal-fond mertu tal-konvenju hawn fuq imsemmi ma hux possibbli li jsir u dana minkejja li l-istess konvenju se jiskadi fit-22 ta' Lulju 2022. Jingħad li l-applikazzjoni ġiet irtirata (Dok. "A2" – *a fol.* 31 *et seq.*) u li hemm applikazzjoni ġdida mal-Awtorita' tal-Ippjanar (Dok. "A3" – *a fol.* 34) liema applikazzjoni ġiet ippreżentata minn ċertu Riccardo Greco. Jgħid li minkejja li kellha tinbena l-*maisonette* msemmija jirriżulta li s-sit għadha ma ġietx żviluppata u dan skont kif jidher minn ritratti eżebiti minnu u li ġew immarkati bħala Dok. "A4" sa Dok. "A7" (*a fol.* 35 *et seq.*) u li b'hekk huwa ċar li l-konvenut Mercieca mhuwiex f'pożizzjoni li jonora l-obbligi tiegħu kif intrabat li jagħmel fuq il-konvenju hawn fuq imsemmi. Jisħaq li huma l-atturi konjuġi Sciberras għandhom jiġu messi lura fil-pożizzjoni li

kienu qabel ma ġie ffirmat il-konvenju u li l-konvenut huwa tenut li jirritorna lilhom id-depożitu li ħallsu u ċioe' is-somma ta' €75,000.

Illi fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2022 ġie pprezentat ukoll affidavit tal-attriċi **Claire Sciberras** (*a fol.* 43 *et seq.*) fejn iddikjarat li kienet qed tikkonferma dak li ngħad fir-Rikors Maħluf u li bih ġew mibdija dawn il-proċeduri. Tikkonferma u taqbel ma' dak li ngħad minn żewġha Roberto Sciberras fl-affidavit tiegħu. Tisħaq li hi u żewġha għandhom dritt li jitolbu r-rifużjoni tad-depożitu tas-somma ta' €75,000 li kienu ħallsu lill-konvenut Alexander Mercieca u dan minħabba li ġialadarba l-permessi relattivi mal-Awtorita' tal-Ippjanar ma ħarġux u ladarba d-djar li minflokhom kellu jiġi żviluppat il-*maisonette* hawn fuq imsemmi u li ġie mwiegħed lilhom għadhom lanqas biss twaqqgħu, huwa ċar li l-konvenut Mercieca ma kienx f'pożizzjoni li jersaq għall-kuntratt finali. Tikkonferma li s-somma ta' €75,000 ġiet imħallsa minnha u minn żewġha lin-Nutar Patrick Critien u li din is-somma ġiet rilaxxata minn Nutar imsemmi favur il-konvenut Mercieca.

Illi fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2022 ġie pprezentat ukoll affidavit tan-**Nutar Dottor Patrick Critien** (*a fol.* 45 *et seq.*) fejn ikkonferma li fit-28 ta' Awwissu 2020 quddiemu kien ġie ffirmat il-konvenju bejn Roberto u martu Claire konjuġi Sciberras u Alexander Mercieca. Jispjega x'ingħad f'dan il-konvenju u jgħid li l-atturi Sciberras qablu li jħallsu s-somma ta' €75,000 favur il-konvenut Mercieca u li l-atturi awtorizzawh jirrilaxxaha biss jekk in-Nutar James Grech jikkonfermalu li kollox kien sew rigward ir-riċerki fuq is-sidien tad-djar li minflokhom kellu jinbena l-*maisonette* in kwistjoni. Jgħid li wara li n-Nutar James Grech ikkonfermalu li mir-riċerki li kien għamel fuq is-sidien in kwistjoni rriżultalu li kollox kien sew, huwa rrilaxxa s-somma ta' €75,000 lill-konvenut Mercieca.

Ikkunsidrat

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak kollu li ngħad hawn fuq, inkluż id-dokumenti eżebiti, il-Qorti jirriżultalha li ġie sodisfaċentement pruvat dak li jingħad mill-atturi konjuġi Sciberras fir-Rikors Maħluf tagħhom. B'hekk isegwi li l-Qorti hi sodisfatta li l-atturi ppruvaw

il-każ tagħhom skont il-liġi u għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' t-talbiet tagħhom hekk kif kontenuti fir-Rikors Maħluf tagħhom.

Illi dwar minn meta għandu jibda jiddekorri l-imgħax fil-kawża odjerna, il-Qorti tinnota li għandu japplika dak li jipprovdi Artikolu 1141(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid li l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju u dan minkejja li fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni. Fis-sentenza fl-ismijiet **Iris Dalmas vs. Ronnie German et** (Numru 524/2002/1) deċiża fis-16 ta' Marzu 2005, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) qalet hekk:

> "Għall-iskop tad-dekorriment ta' l-imgħax hu meħtieġ interpellazzjoni formali biex id-debitur jitqiegħed *in mora*. Jiġifieri, *"una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione"* (Kollez. Vol. XVI P I p. 84)."

Illi fil-każ odjern ma jirriżultax li l-atturi sejħu lill-konvenut b'att ġudizzjarju qabel ma fetħu dawn il-proċeduri. Għalhekk ir-Rikors Maħluf għandu jitqies bħala l-att ġudizzjarju *ai fini* ta' Artikolu 1141(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-konvenut ġie notifikat bir-Rikors Maħluf fit-8 ta' April 2022 wara li ntemmet il-proċedura tan-notifika bil-pubblikazzjoni u l-affissjoni u għalhekk hija minn din id-data li l-Qorti tqis li għandhom jibdew jiddekorru l-imgħaxijiet.[2]

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(1) Tilqa' l-ewwel (1) talba tal-atturi Roberto Sciberras u Claire Sciberras billi tiddikjara li l-bejgħ hawn fuq imsemmi ma jistax isir *ai termini* tal-konvenju msemmi u dan minħabba n-

[2] *Vide* **Matthew Falzon et vs. Alex Mercieca**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 25 ta' Jannar 2022; **Joseph Pisani et vs. David Mamo et**, Appell Superjuri, 27 ta' Settembru 2019; **George Zammit et vs. Alfred Zammit et**, Appell Superjuri, 31 ta' Mejju 2019.

nuqqas tal-ħruġ tal-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar u li għalhekk l-atturi għandhom il-jedd li jitolbu r-rifużjoni tad-depożitu mħallas minnhom akkont tal-prezz pattwit fuq il-konvenju;

(2) Tilqa' it-tieni (2) talba tal-atturi Roberto Sciberras u Claire Sciberras billi tikkundanna lill-konvenut Alexander sive Alex Mercieca jrodd lura s-somma ta' ħamsa u sebgħin elf Euro (€75,000) li l-atturi avvanzaw a favur l-istess konvenut bħala depożitu akkont tal-prezz globali ta' €120,000.

Finalment, il-Qorti tordna li l-ispejjeż kollha marbuta ma' dawn il-proċeduri hekk kif mitluba fir-Rikors Maħluf tal-atturi konjuġi Sciberras u l-imgħax bit-tmienja fil-mija (8%) fis-sena li jibda mid-data tan-notifika tar-Rikors Maħluf, *ossia* mit-8 ta' April 2022, sad-data tal-ħlas effettiv jitħallsu kollha kemm huma mill-konvenut Alexander sive Alex Mercieca.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur