PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Illum, il-Ġimgħa, 18 ta' Novembru, 2022

Rikors Maħluf Nru: 1090/2021

SALVATORE BATTIATO U EMANUELA GRAZIELLA VANELLA

VS.

ALESSANDRO MERCIECA

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha magħmula mill-atturi sabiex huma: (i) jiksbu dikjarazzjoni li l-konvenut Alessandro Merċieca jinsab f'impossibbiltà li jwettaq l-obbligi li huwa ntrabat bihom skont il-konvenju li daħal fih magħhom fid-9 ta' Awwissu, 2019; u (ii) sabiex l-istess Alessandro Merċieca jroddilhom lura s-somma ta' €16,000 li huma ħallsuh bħala depożitu akkont tal-prezz globali fuq l-istess konvenju;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-**<u>5 ta' Novembru, 2021</u>**, l-atturi fissru li fid-9 ta' Awwissu, 2019 huma kienu daħlu f'konvenju ma' Alessandro Merċieca, fejn dan tal-aħħar wiegħed u ntrabat li jbiegħilhom *penthouse*, garaxx u nofs sehem mhux maqsum ta' blokka li kellha tiġi mibnija fi Triq l-Arkata, Paola. Dakinhar tal-

konvenju l-atturi ħallsu lill-konvenut is-somma ta' €16,000 bħala depożitu akkont tal-prezz globali tal-proprjetà li huma kienu sejrin jixtru;

3. Huma spjegaw li għalkemm Alessandro Merċieca kien daħal f'konvenju ma' terzi biex jixtri u jiżviluppa l-proprjetà li huwa kien wiegħed li jbiegħilhom, il-kuntratt finali relattiv qatt ma ġie mwettaq u għalhekk l-istess Merċieca baqa' ma sarx is-sid ta' din il-proprjetà. Minbarra dan, skont l-atturi, Alex Merċieca kien naqas li jwettaq numru ta' kundizzjonijiet oħra li kien intrabat bihom fil-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019, fosthom li jwettaq ix-xogħlijiet ta' bini u ta' finituri, hekk kif kien wiegħed. Minħabba f'hekk, huma tennew li l-kuntratt finali tal-bejgħ tal-proprjetà li ġiet imwegħda lilhom ma jista' qatt iseħħ u għalhekk huma qegħdin jippretendu li jitpoġġew lura fis-sitwazzjoni li kienu fiha qabel ma ffirmaw il-konvenju billi jiġbru lura d-depożitu ta' €16,000 li kienu ħallsu lil Alessandro Merċieca meta sar il-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019;

4. L-atturi qalu wkoll li huma sejħu lill-konvenut b'ittra uffiċjali biex dan iħares l-obbligi tiegħu skont il-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019, iżda huma baqgħu b'xiber imnieħer. Għalhekk huma fetħu din il-kawża u talbu lill-qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara li l-bejgħ ma jistax isir ai termini tal-imsemmi konvenju Dok AM1 u dan minħabba li l-konvenut Alessandro Merċieca jinsab f'impossibbiltà li jonora l-obbligi tiegħu u li għalhekk ir-rikorrenti għandhom il-jedd li jitolbu r-rifużjoni tad-depożitu mħallas minnhom akkont tal-prezz pattwit fuq il-konvenju AM1;*
>
> *2. Tikkundanna lill-intimat irodd lura s-somma ta' sittax-il elf ewro (EUR 16,000) li r-rikorrenti avvanzaw a favur l-istess intimat bħala depożitu akkont tal-prezz globali pattwit fuq il-konvenju Dok AM1.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat inkluż tal-ittra uffiċjali 1766/2021 u bl-imgħax legali kontra l-intimat mit-30 ta' Lulju 2021 u/jew data verjuri oħra sal-ġurnata tal-pagament effettiv.»*

5. B'digriet tagħha tal-**<u>10 ta' Novembru, 2021</u>**, il-qorti ordnat in-notifika tar-rikors maħluf lil Alessandro Merċieca, liema rikors ġie notifikat lilu skont il-proċedura misjuba fl-**artikolu 187(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għad li Alessandro

Merċieca ngħata żmien ta' għoxrin jum minn meta jiġi notifikat bl-atti kollha tar-rikors maħluf sabiex huwa jressaq risposta maħlufa, huwa baqa' ma ppreżenta l-ebda tweġiba;

6. L-atturi ddikjaraw li kienu qegħdin jagħlqu l-provi tagħhom fis-seduta tad-**<u>19 ta' Settembru, 2022</u>**;

7. Minkejja li fl-istess seduta tad-**<u>19 ta' Settembru, 2022</u>**, il-qorti tat lil Alessandro Merċieca l-opportunità sal-21 ta' Ottubru, 2022 biex jekk irid huwa jressaq is-sottomissjonijiet bil-miktub tiegħu skont l-**artikolu 158(10) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, huwa baqa' ma ppreżenta xejn;

8. Fis-seduta tal-**<u>14 ta' Novembru, 2022</u>**, l-avukat tal-atturi ddikjara li huma kienu qegħdin jistrieħu fuq l-atti tal-kawża. Għalhekk dakinhar il-kawża ġiet imħollija għas-sentenza biex tingħata llum;

Fatti

9. Fil-**<u>5 ta' Marzu, 2019</u>** (ara paġni 16 sa 29 tal-atti tal-kawża), Carmen Brennan, flimkien ma' numru ta' persuni oħra, daħlu f'konvenju mal-kumpannija RCC Company Limited sabiex ibiegħu dawn il-postijiet li ġejjin:

   i. id-dar bin-numru 185 u l-garaxx bin-numru 187 fi Triq Ninu Cremona, Paola;
   ii. id-dar bin-numru 206 fi Triq l-Arkata, Paola;
   iii. il-kumpless ta' erbatax-il garaxx li għandu l-entratura bin-numru 189 fi Triq Ninu Cremona, Paola;
   iv. id-dar bin-numru 208 fi Triq l-Arkata, Paola; u
   v. iż-żewġ garaxxijiet bin-numri 196 u 198 fi Triq l-Arkata, Paola;

10. Fit-**<u>30 ta' Mejju, 2019</u>**, il-kumpannija RCC Company Limited ċediet id-drittijiet u l-obbligi tagħha skont il-konvenju tal-5 ta' Marzu, 2019 lill-konvenut Alessandro

Merċieca (ara paġna 32 tal-atti tal-kawża). Dan il-konvenju ġie mġedded sat-30 ta' April, 2021, b'kitba privata tas-27 ta' Frar, 2020 (ara paġni 33 sa 36 tal-atti tal-kawża) u kif ukoll sad-29 ta' Lulju, 2021, b'kitba privata tas-26 ta' Frar, 2021 (ara paġni 30 sa 32 tal-atti tal-kawża);

11. Fid-**9 ta' Awwissu, 2019** Alessandro Merċieca daħal f'konvenju mal-atturi (ara paġni 6 sas 12 tal-atti tal-kawża) sabiex ibiegħilhom: (i) *penthouse* lesta minn kollox, bl-arja tagħha, internament immarkata bin-numru A6 li tinsab fir-raba' livell tal-binja ta' blokka appartamenti fi Triq l-Arkata, Paola; (ii) garaxx internament immarkat bin-numru 10 aċċessibbli bil-karozza minn Triq Ninu Cremona, Paola u bir-riġel minn Triq l-Arkata, Paola; u (iii) nofs sehem mhux maqsum tal-partijiet komuni tal-blokka hawn fuq imsemmija, bil-prezz totali ta' €160,000;

12. Dawn il-proprjetajiet kellhom jinbnew minn Alessandro Merċieca minflok il-postijiet eżistenti li huwa ntrabat li jixtri mingħand Carmen Brennan u persuni oħrajn fit-30 ta' Mejju, 2019, meta huwa daħal fiż-żarbun tal-kumpannija RCC Company Limited bħala x-xerrej fuq il-konvenju magħmul fil-5 ta' Marzu, 2019;

13. Fuq il-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019 l-atturi ħallsu lil Alessandro Merċieca s-somma ta' €16,000 bħala depożitu akkont tal-prezz. Skont il-konvenju, dan id-depożitu kellu jintilef mill-atturi favur Alessandro Merċieca bħala danni prelikwidati f'każ li huma jirtiraw mill-konvenju mingħajr raġuni valida fil-liġi. Madankollu, fil-każ li l-atturi ma jiksbux ittra sanzjonarja għal self mill-bank jew f'każ li għal xi raġuni oħra l-att finali ta' bejgħ ma jiġix iffirmat, Alessandro Merċieca kellu jrodd lura lill-atturi d-depożitu mħallas lilu fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa, u jekk jonqos milli jagħmel dan, huwa kellu jeħel penali ta' €100 kuljum sakemm id-depożitu jiġi mrodd lura lill-atturi;

14. Dan il-konvenju kellu jiskadi fit-30 ta' Ġunju, 2021, iżda dan it-terminu ġie mtawwal sal-31 ta' Diċembru, 2021 (ara n-notifika tat-tiġdid tal-konvenju maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi f'paġna 15 tal-atti tal-kawża);

15. Minkejja dak li ġie miftiehem bejn il-partijiet f'din il-kawża fil-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019, il-konvenut Alessandro Merċieca baqa' ma xtarax il-proprjetajiet li minflokhom huwa kellu jibni l-proprjetajiet li huwa kien wiegħed li jbiegħ lill-atturi u lanqas wettaq xi żvilupp fuq l-istess proprjetajiet;

16. Fid-29 ta' April, 2021, l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lil Alessandro Merċieca fejn huma talbuh biex ikellimhom minnufih għaliex f'dak l-istadju l-bini tal-proprjetajiet li huwa kien wiegħed li jbiegħilhom kien waqa' lura ferm (ara l-ittra f'paġni 37 u 38 tal-atti tal-kawża). Madankollu, skont l-attur Salvatore Battiato, din l-ittra baqgħet ma ġietx notifikata lill-konvenut (ara l-affidavit ta' Salvatore Battiato f'paġna 48 tal-atti tal-kawża) u minkejja li l-atturi ppruvaw jagħmlu kuntratt mal-konvenut, dan kien kollu għalxejn;

17. Fil-**5 ta' Novembru, 2021**, l-atturi mexxew billi fetħu din il-kawża. Imbagħad, fil-**31 ta' Diċembru, 2021**, il-konvenju milħuq bejn il-partijiet f'din il-kawża fid-9 ta' Awwissu, 2019, skada;

Konsiderazzjonijiet

18. Din hija kawża fejn l-atturi qegħdin jippretendu li Alessandro Merċieca jroddilhom lura s-somma ta' €16,000 li huma ħallsu bħala depożitu fuq il-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019 għaliex l-istess Alessandro Merċieca jinsab f'impossibbiltà li jersaq għall-bejgħ tal-proprjetà li wegħedhom;

19. Issa fil-każ tagħna, Alessandro Merċieca għażel li ma jweġibx għat-talbiet li ressqu kontrih l-atturi u għalhekk, ladarba huwa waqa' kontumaċi, il-qorti kellha l-opportunità li tisma' biss qanpiena waħda, jiġifieri dak li kellhom xi jgħidu l-atturi;

20. Il-fatt waħdu li Alessandro Merċieca ma weriex interess fil-kawża miġjuba kontrih, u għażel li ma jweġibx, ma jfissirx li l-atturi ġew meħlusa mill-piż li jippruvaw il-każ tagħhom skont il-grad u l-qies li titlob minnhom il-liġi. Anzi, meta konvenut ikun waqa' fi stat ta' kontumaċja l-attur xorta waħda jibqagħlu l-piż li jressaq provi

sodisfaċenti biex isejjes it-talbiet tiegħu. Tassew, il-fatt waħdu li Alessandro Merċieca għażel li ma jiddefendix ruħu f'din il-kawża ma jfissirx li huwa ammetta għat-talbiet imressqa mill-atturi (ara f'dan is-sens ***Charles Saliba v. Salvu Borġ***, Appell Ċivili, tas-27 ta' Ġunju, 1997);

21. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li l-kontumaċja għandha tiġi meqjusa bħala oppożizzjoni għat-talbiet magħmula fir-rikors maħluf fejn il-konvenut ikun ħalla lillu nnifsu għall-ġudizzju tal-qorti. Għalhekk, f'każ bħal dan il-qorti jeħtiġilha tistħarreġ jekk it-talbiet tal-atturi humiex mistħoqqa billi tgħarbel bir-reqqa l-fatti li jkunu nġabu quddiemha sabiex tistabbilixxi l-verità, u dan indipendentement mill-istat ta' kontumaċja tal-konvenut (ara fost l-oħrajn ***Ruth Apap v. Noel Apap***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ġunju, 1995 , ***Gernod Schmid v. Cornelia Astrid Schmid***, Appell Superjuri, 24 ta' Ottubru, 2019 u ***George Busuttil et v. Anthony Vassallo et***, Appell Superjuri, 6 ta' Ottubru, 2020);

22. Jiġi b'hekk, li f'dan il-każ l-atturi xorta kellhom l-obbligu li jneħħu l-piż tal-prova minn fuqhom u jmexxuh għal fuq Alessandro Merċieca. Il-grad ta' prova li l-atturi kellhom jilħqu, *«huwa dak li biżżejjed inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta mill-preponderanza tal-provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabilitajiet»* (ara ***Vincent Borġ v. Teresa Borġ***, Appell Superjuri, tad-29 ta' Jannar 2016 u ***Concorde Developments Limited v. B. Grima and Sons Limited***, Appell Superjuri, tas-27 ta' Jannar, 2017);

23. Meqjus dan kollu, il-qorti tqis li l-atturi tabilħaqq irnexxielhom jilħqu l-grad ta' prova hawn fuq imsemmi. Fl-ewwel lok, il-qorti m'għandha l-ebda dubju li d-depożitu ta' €16,000 għadda minn idejn l-atturi għal idejn il-konvenut għaliex dan huwa kkonfermat kemm min-nutar Keith Calleja (ara l-affidavit tiegħu f'paġna 79 tal-atti tal-kawża), kemm minn irċevuta tat-transazzjoni maħruġa mill-bank HSBC (ara paġna 82 tal-atti tal-kawża), u kif ukoll mill-kopja taċ-ċekkijiet maħruġa fit-8 ta' Awwissu, 2019 u fid-9 ta' Awwissu, 2019 (ara ċ-ċekkijiet f'paġni 80 u 81 tal-atti tal-kawża);

24. Fit-tieni lok, l-atturi ħadu ġurament li Alessandro Merċieca baqa' ma xtarax il-proprjetajiet li minflokom huwa kellu jibni l-*penthouse* u l-garaxx li wiegħed li jbiegħilhom fil-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019 (ara l-affidavit ta' Salvatore Battiato f'paġni 46 sa 48 tal-atti tal-kawża u l-affidavit ta' Emanuela Graziella Vanella f'paġna 53 tal-atti tal-kawża). Kemm hu hekk, jidher li l-postijiet li Alessandro Merċieca ntrabat li jixtri u jiżviluppa fi blokka ta' appartamenti u garaxxijiet, liema blokka kellha tikkonsisti fil-*penthouse* u l-garaxx li huwa wiegħed li jbiegħ lill-atturi, illum tinsab suġġetta għal tilwima legali fil-kawża bin-numru 857/21NC, fl-ismijiet ***RCC Company Limited v. Carmen Brennan et***;

25. Għalhekk, darba li (i) Alessandro Merċieca mhuwiex is-sid tal-proprjetajiet li huwa ntrabat li jbiegħ lill-atturi fil-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019; u darba wkoll li (ii) l-postijiet li Alessandro Merċieca wiegħed li jbiegħ lill-atturi baqgħu ma ġewx mibnija, il-qorti ssib li l-atturi għandhom raġuni tajba għaliex ma resqux għall-atti finali tal-bejgħ, u dan peress li l-konvenut Alessandro Merċieca talbilħaqq ma jinsabx f'qagħda li jbiegħilhom dawn il-postijiet;

26. B'hekk, f'dan il-każ ma tidħolx fis-seħħ il-kundizzjoni tal-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019, safejn din tgħid li d-depożitu ta' €16,000 għandu jintilef mill-atturi favur Alessandro Merċieca bħala danni prelikwidati f'każ li huma jirtiraw mill-konvenju mingħajr raġuni valida fil-liġi;

27. F'kull każ, jirriżulta li l-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019 illum spiċċa u tilef l-effetti kollha tiegħu għaliex dan kien validu biss sal-31 ta' Diċembru, 2021 u ma reġax ġie mġedded mill-partijiet. Lanqas inġabet xi prova li l-konvenut Alessandro Merċieca sejjaħ lill-atturi biex jersqu għall-att finali ta' bejgħ qabel ma skada l-konvenju jew li huwa fetħilhom kawża fi żmien tletin jum mill-ġurnata tal-iskadenza, skont ma jitlob l-**artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

28. Fuq kollox, hija ġurisprudenza miżmuma li meta att ta' konvenju jagħlaq, bla ma jkun sar il-kuntratt, l-effett legali jkun li kull parti terġa' titpoġġa lura fl-*istatus quo ante*, jiġifieri fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju (ara ***Martin***

Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018 u ***Bonavia Properties Limited et v. Carmelo Paċe et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022). Dan il-prinċipju jkollu saħħa akbar meta jintwera li l-atturi jkollhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt finali ta' xiri-u-bejgħ (ara ***Daniel Muscat et v. Jdc Company Limited et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Settembru, 2016);

29. Minbarra dan, huwa magħruf ukoll li l-parti li tkun tħallset lilha parti mill-ħlas ta' xiri akkont tal-prezz u li tkun naqset li twettaq l-effetti tal-konvenju bil-proċedura speċifika mfissra mil-liġi (misjuba fl-**artikolu 1357(2) tal-Kap 16**, aktar 'il fuq imsemmi), ma jifdlilha l-ebda jedd li tibqa' żżomm għandha xi somma mħallsa lilha bħala akkont tal-prezz, ukoll jekk dak l-akkont issejjaħ fuq il-konvenju bħala ħlas li ma jistax jintradd lura (ara ***Nazzareno Vella noe et v. Joseph Abela noe et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Jannar, 2022);

30. Ifisser dan, li f'ċirkostanzi bħal dawn kull parti tkun trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju (ara ***David Abela et v. Michael Debono et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ġunju, 2020 u ***Christine Cassar Torreġiani v. Dr. Godfrey Gauċi Maistre*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2007);

31. Fost il-benefiċċji li jridu jiġu mrodda lura, hemm il-flejjes kollha li jkunu ġew imħallsa bħala parti mill-prezz tax-xiri (ara *inter alia* ***Olive Gardens Investments Limited v. Charles Sant Fournier et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019, ***Jeffrey John Mallia v. Adrian Caruana*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017, ***Chain Services Limited v. Leo Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017, ***Kruger Brent Development Limited v. P.A.M. Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-25 ta' Novembru, 2016, ***Gerit Company Limited v. A.M. Developments Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju, 2015, ***Alfred Galea et v. Perit Anton Żammit et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Marzu, 2010, ***Angelo Żahra v. John Parnis England et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2009 u ***Gloria Pont v. J. L.***

J. Construction Company Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar, 2008);

32. Fid-dawl ta' dan kollu, meqjusa dawn it-tliet ċirkostanzi flimkien, *viz.* li (i) l-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019 illum skada; (ii) l-konvenut Alessandro Merċieca ma sejjaħx lill-atturi b'ittra uffiċjali biex dawn jersqu għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ qabel skada l-konvenju u lanqas fetħilhom kawża biex jinforza l-konvenju; u (iii) l-atturi kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ, il-qorti ma tara l-ebda raġuni għaliex hija m'għandhiex tilqa' t-talbiet tal-atturi biex il-konvenut Alessandro Merċieca jiġi mġiegħel jroddilhom lura d-depożitu ta' €16,000 li huma ħallsuh bħala depożitu akkont tal-prezz globali fuq il-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, iż-żewġ talbiet tal-atturi sejrin jiġu milqugħa;

33. Fl-aħħar nett, dwar l-imgħax mitlub mill-atturi, il-qorti bit-tħaddim tal-**artikolu 1139 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ħa timxi fuq ir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena. Tidħol hawnhekk ir-regola msemmija fl-**artikolu 1141(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li tgħid li l-imgħaxijiet għandhom jingħaddu minn dakinhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju u dan minkejja li fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni. Hawnhekk, il-qorti qiegħda tqis li l-obbligazzjoni bejn il-partijiet hija waħda ta' natura ċivili u mhux waħda kummerċjali billi ma nġabux provi li l-partijiet huma negozjanti. Anzi, fil-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019 hemm iddikjarat li l-konvenut Alessandro Merċieca huwa elettriċist, filwaqt li l-attur Salvatore Battiato huwa tekniku u l-attriċi Emanuela Graziella Vanella hija manifatturiera;

34. Issa kif intqal mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza ***Iris Dalmas v. Ronnie German et***, deċiża fis-16 ta' Marzu, 2005:

> *«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**)»*;

35. Fil-każ tagħna, ma jirriżultax li l-atturi sejħu lil Alessandro Merċieca b'att ġudizzjarju biex jitħallsu lura d-depożitu li ħallsu fuq il-konvenju qabel ma huma fetħu din il-kawża. Huwa minnu li fid-29 ta' April, 2021, l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lill-konvenut (ara l-ittra f'paġni 37 sa 39 tal-atti tal-kawża). Madankollu, f'din l-ittra l-atturi ma talbuhx iroddilhom lura d-depożitu li kienu ħallsuh fuq il-konvenju, iżda talbuh biss biex ikellimhom minnufih għaliex il-bini tal-blokka appartamenti msemmija fil-konvenju kien waqa' lura ferm. Għalhekk, huwa r-rikors maħluf tagħhom li għandu jitqies bħala l-att ġudizzjarju għall-għanijiet tal-**artikolu 1141(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

36. Mill-atti tal-kawża, jirriżulta li Alessandro Merċieca ġie notifikat bir-rikors maħluf fl-4 ta' Mejju, 2022 (jiġifieri fit-tielet jum tax-xogħol wara l-aħħar data li fiha saret il-pubblikazzjoni tar-rikors maħluf skont l-**artikolu 187(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**) u għalhekk hija minn din id-data tat-tagħrifa li l-qorti tqis li għandhom jibdew jiġru l-imgħaxijiet (ara *inter alia* ***Joseph Pisani et v. David Mamo et***, Appell Superjuri tas-27 ta' Settembru, 2019 u ***George Żammit et v. Alfred Żammit et***, Appell Superjuri tal-31 ta' Mejju, 2019);

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li l-konvenut Alessandro Merċieca jinsab f'qagħda li ma jistax iwettaq l-obbligi li huwa ntrabat bihom skont il-konvenju li daħal fih magħhom fid-9 ta' Awwissu, 2019 u minħabba f'hekk tiddikjara li l-atturi għandhom il-jedd li jirċievu lura d-depożitu li huma ħallsu fuq l-istess konvenju; u

ii. **<u>Tilqa'</u>** t-tieni talba tal-atturi u tordna lill-konvenut Alessandro Merċieca jħallashom is-somma ta' €16,000 li huma ħallsuh bħala depożitu akkont tal-prezz globali fuq il-konvenju tad-9 ta' Awwissu, 2019, b'imgħax sempliċi bit-8% fis-sena fuq dan l-

ammont, li jibda għaddej mill-4 ta’ Mejju, 2022, bħala d-data tan-notifika tar-rikors maħluf, sad-data tal-ħlas effettiv;

Tordna wkoll li l-ispejjeż kollha marbuta ma’ dawn il-proċeduri, magħduda magħhom l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali bin-numru 1766/2021, għandhom jitħallsu kollha kemm huma mill-konvenut Alessandro Merċieca.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur