PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 29 ta' April 2025

Nru: 4

Rikors Nru. 789/2023

Victor Camilleri, Antonia Camilleri u Lara Michelle Camilleri

v

Charter Properties Limited

Konvenju

1. Permezz ta' konvenju tad-29 ta' Awwissu 2017, is-soċjetà intimata obbligat ruħha li sat-28 ta' Awwissu 2020, hija tassenja u titrasferixxi lill-rikorrenti, is-sehem ta' żewġ terzi indiviżi (2/3) tal-*penthouse* numru tmienja (8) (mhux uffiċjali) fi stat *finished*, li tifforma parti minn blokk bl-isem '*Gioia Residence*', Triq Anglu Gatt, Mosta, fil-*fourth floor level* (li jiġi l-ħames sular fil-blokk) (il-'Proprjetà'), libera u franka, bid-drittijiet, bil-ġustijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u bl-arja libera tagħha, inkluż is-sehem indiviż u pro rata tal-partijiet u servizzi komuni fil-blokk u dan versu l-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra miftiehma fl-istess konvenju.

2. Mal-konvenju, ir-rikorrenti ħallsu lis-soċjetà intimata s-somma ta' ħamsin elf euro (€50,000) akkont tal-prezz totali għall-Proprjetà. Huma sussegwentement ħallsu lis-soċjetà

intimata somma oħra ta’ ħamsin elf euro (€50,000), u b’hekk ħallsu l-prezz kollu miftiehem.

3. Permezz tal-att pubbliku ippubblikat min-Nutar Dottor Vanessa Pool fit-28 ta’ Awwissu 2020, is-soċjetà intimata kkostitwit favur tar-rikorrenti ipoteka speċjali fuq il-Proprjetà, għas-somma dovuta ta' mitt elf Ewro (€100,000).

4. L-imsemmi konvenju skada u ma saret ebda proċedura minn ħadd għall-esekuzzjoni tal-konvenju. Għalhekk, ir-rikorrenti jgħidu li għandha tiġi rifuża lilhom is-somma ta' €100,000 imħallsa mir-rikorrenti lis-soċjetà intimata fl-intier tagħha.

5. Huma sejħu lis-soċjetà intimata biex tirrifondi l-imsemmija somma, permezz tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Marzu 2023 fl-ismijiet '*Victor Camilleri v Charter Properties Limited'*. Però huma jgħidu li s-soċjetà intimata baqgħet inadempjenti.

6. Għalhekk ir-rikorrenti pproċedew b’din il-kawża fl-24 ta’ Lulju 2023. Fir-rikors ġuramentat tagħhom, huma qiegħdin jitolbu lill-qorti sabiex:-

   i. Tikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' mitt elf euro (€100,000) u dan għar-raġunijiet fuq imsemmija;
   ii. Bl-imgħax dekorribbli mid-29 ta' Awwissu, 2020 sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Marzu, 2023 kontra l-intimata li minn issa hija ngunta biex tidher in subizzjoni.
   iii. B 'rizerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-istanti.[1]

7. Is-soċjetà intimata ġiet innotifikata bil-proċedura ta’ affissjoni u pubblikazzjoni, iżda ma ressqet l-ebda difiża. Għalhekk hija ġiet iddikjarata kontumaċi fis-seduta tal-10 ta’ Diċembru 2024.[2]

8. Fis-seduta tat-28 ta’ Frar 2025,[3] is-soċjetà intimata ngħatat il-fakultà sabiex tressaq in-nota maħsuba fl-artikolu 158(10) tal-Kap. 12, iżda m’eżerċitatx din it-tali fakultà. Għalhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza.

[1] Ara r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti tal-24 ta’ Lulju 2023, f’paġni 1-4.
[2] Ara l-verbal tal-qorti tal-10 ta’ Diċembru 2024, f’paġna 76.
[3] Ara l-verbal tal-qorti tat-28 ta’ Frar 2025, f’paġna 79.

L-artikolu 1357 tal-Kap. 16

9. L-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 jiddisponi:-

> (2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

10. Jingħad fil-ġurisprudenza li dan ifisser li sabiex konvenju jinżamm fis-seħħ wara li jiskadi t-terminu miftiehem, jeħtieġ li jiġu sodisfatti żewġ rekwiżiti. Fl-ewwel lok, jeħtieġ li jiġi ppreżentat, qabel ma jkun skada t-terminu applikabbli, att ġudizzjarju fejn l-intimat jiġi msejjaħ jidher għall-bejgħ. F'każ li fi żmien tletin jum dak li wiegħed xorta jibqa' ma jonorax il-wegħda, jeħtieġ li qabel ma jgħaddu t-tletin jum, jiġi ppreżentat rikors ġuramentat b'talba sabiex titwettaq il-wegħda.[4] Fin-nuqqas, l-effetti tal-konvenju jispiċċaw u l-partijiet jirrivertu lura għall-pożizzjoni li kienu fiha qabel ma kien sar il-konvenju.[5]

11. F'dan il-każ l-ebda parti m'osservat il-proċedura skont l-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, u għalhekk il-konvenju skada fit-28 ta' Awwissu 2020. Konsegwentement, meta tressqet din il-kawża, fl-24 ta' Lulju 2023, l-ebda parti ma setgħet iżjed tenforza d-drittijiet u l-obbligi stipulati fil-konvenju. Dan ifisser ukoll li l-partijiet għandhom imorru lura, jew jitreġġgħu lura, għall-i*status quo ante,* bil-konsegwenza li dak li tħallas fuq il-konvenju u għax-xiri tal-Proprjetà għandu jiġi rritornat lix-xerrej. Dan kif jingħad f'diversi sentenzi,[6] inkluż dik tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet *Cardona vs Debono*:

> Dan qed jigi rilevat ghaliex jekk wiehed joqghod ghat-termini ta' l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili z-zmien tal-validita` ta' konvenju hu fattur ta' importanza fundamentali u min allura, bhall-konvenuti, jippretendi li hu jista' jzomm bi dritt is-somma depozitata ghandu fuq il-konvenju irid jiddemostra illi attiva ruhu bil-prezentata ta' att gudizzjarju konsistenti f'sejha lill-promittenti l-iehor biex jersaq fuq il-kuntratt.

---

[4] *Bianchi vs JMA Developments Ltd*, Qorti tal-Appell, deċiża 26 ta' Mejju 2006.
[5] *Loreto Abela vs Tereza Spiteri*, Qorti tal-Appell, deċiża 30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403). Ara ukoll, fost ħafna oħrajn, 174/2022, *ISD Company Limited v Angelo Farrugia et*, Qorti ta' l-Appell, 3 ta' Settembru 2024.
[6] Ara, *Brownrigg v. Camilleri*, Qorti tal-Appell, deċiża fit-22 ta' Frar, 1990; *Pont vs JLJ Consruction Co. Ltd*, Qorti tal-Appell, deċiża fl-1 ta' Frar 2008; *Cassar Torreggiani vs Gauci Maistre noe*, Qorti tal-Appell, deċiża 5 ta' Mejju 2007.

> Jekk hu ma jaghmelx dan u l-konvenju jiskadi, il-qaghda tirritorna ghall-istat quo ante u l-venditur ma jistax jippretendi li jzomm l-ammont li jkun irceva fuq il-konvenju.[7]

12. Għalhekk, it-talba tar-rikorrenti għandha tintlaqa'.

Parti deċiżiva

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-qorti qiegħda tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' mitt elf euro (€100,000).

Bl-imgħax dekorribbli mid-29 ta' Marzu 2023,[8] sad-data tal-effettiv pagament.

L-ispejjeż tal-kawża, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali b'numru 1340/2023 tad-29 ta' Marzu 2023, għandhom jitħallsu mis-soċjetà intimata.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

[7] *Cardona vs Debono*, Qorti tal-Appell, deċiża 13 ta' Frar 2009.
[8] Id-data li fiha saret is-sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju; cioè d-data li tressqet l-ittra uffiċjali b'numru 1340/2023 (ara l-artikolu 1141(2) tal-Kap. 16).