



FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 29 ta' April 2025

Rikors numru 894/2024

Kevin Camilleri (K.I. 358174M) u Moira Camilleri (K.I.306575M)

vs.

Alex Mercieca (K.I. 85363M)

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ipprezentat fit-13 ta' Awissu 2024 fejn gie premess li fit-3 t'Awissu 2018 ir-rikorrenti daħlu f'konvenju mal-konvenut biex jixtru fond fil-Pieta. Fuq dan il-konvenju ir-rikorrenti għaddew lill-konvenut *bank draft* fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf Ewro €35,000 bħala depożitu.¹ Għalkemm dal-konvenju kien validu sat-30 ta' Lulju 2019, dan gie estiż tliet darbiet, bl-aħħar estensjoni kienet fil-21 ta' Ġunju 2021 fejn il-validità tal-istess konvenju giet imġedda sal-31 Mejju 2022.² Il-konvenju skada u l-konvenut naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali. B'hekk il-konvenju tilef il-validità tiegħu.

¹ Dok B.

² Dok C.

2. Il-konvenut kien ġie interpellat jirrifondi dan id-depożitu permezz ta' ittra legali datata 23 ta' Awwissu 2023,³ u permezz ta' żewġ ittri uffiċjali.⁴ Għalhekk, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti biex:
- i) Tisma' din il-kawża bid-dispensa tas-smiġh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;
 - ii) Tiddikjara li l-konvenut kien debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' €35,000; u
 - iii) Tikkundanna lill-konvenut jirrifondi u jħallas is-somma ta' €35,000 lir-rikorrenti.
 - iv) Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali 4378/23 u 3109/24, tal-mandat ta' sekwestru u bl-imġax kummerċjali li kellu jiddekorri mill-iskadenza tal-aħħar estensjoni tal-konvenju ossija mill-31 ta' Mejju 2022 sad-data tal-pagament effettiv.
3. Rat li l-konvenut ġie notifikat bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni, kif ukoll illi t-terminu statutorju kemm tan-notifika kif ukoll għall-preżentata tar-risposta ġuramentata, it-tnejn li huwa skadew. Għalhekk il-konvenut baqa' kontumaċi.
4. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti processwali.
5. Rat li fil-verbal tal-11 ta' Marzu 2025 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

Permezz ta' konvenju datat 3 ta' Awissu 2018, ir-rikorrenti intrabtu li jixtru mingħand il-konvenut appartamento *shell form* fi blokka bini li kellha tiġi żviluppata fuq sit fi Triq Joseph Zammit Tabona, il-Pietà. Ir-rikorrenti ħalsu depożitu akkont tal-prezz fl-ammont ta' €35,000 permezz ta' bank draft maħruġ mill-HSBC. Sussegwentement saru tlett estensjoniet tal-konvenju, bl-aħħar estensjoni kienet dik tal-21 ta' Ġunju 2021 fejn l-istess konvenju ġie mġedded sal-31 ta' Mejju 2022. Għalkemm dal-konvenju skada, il-konvenut baqa' ma resaqx għall-att tal-bejgħ. Ir-rikorrenti interpellaw lill-konvenut permezz ta' ittra legali datata 23 ta' Awwissu 2023, u kif ukoll b' żewġ ittri uffiċjali numru 4378/2023 u 3109/2024, iżda l-konvenut baqa' inadempjenti.

³ Dok D.

⁴ Dok E u Dok F.

C. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

6. L-atturi jikkontendu li l-konvenut, debitament interpellat, naqas milli jimxi skont it-termini tal-konvenju mil'huq bejniethom. B'hekk jikkontendu li kellhom jedd li jieħdu lura d-depożitu mħallas minnhom ta' €35,000 fuq il-konvenju tat-3 ta' Awissu 2018 skont kif miftiehem fuq l-istess konvenju.
7. Il-konvenut għalkemm notifikat bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni naqas li jippreżenta r-risposta fit-terminu stipulat mil-liġi jew li jidher quddiem il-Qorti u b'hekk baqa' kontumaċi. Fil-ġurisprudenza ġie affermat li l-kontumaċja mhix ammissjoni iżda għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni. Il-Qorti xorta trid tidhol fid-dettalji meħtieġa sabiex tistabilixxi l-verità tal-fatti.⁵ Ir-rikorrenti xorta riedu jippruvaw il-każ tagħhom.

Ikkunsidrat

8. Skont il-kundizzjoni numru wieħed fuq il-konvenju de quo jirriżulta li l-ħlas ta' €35,000 magħmul mill-atturi lill-konvenut kien depożitu akkont tal-prezz pattwit għall-fond li kellhom jixtru l-atturi. Fil-konvenju ġie stipulat preċiżament hekk:

Bil-prezz miftiehem bejn il-partijiet ta' €133,000 mil-liema prezz il-kumpratur qiegħed iħallas direttament lill-venditur l-ammont ta' €35,000 - ammont ta' kont tal-prezz - filwaqt li l-bilanċ tal-prezz sejjer jiħallas fuq il-kuntratt finali.

9. Dan il-konvenju ġie estiż sal-31 ta' Mejju 2022.

10. L-artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

1. Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda jekk tiġi aċċettata iġġib f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.

2. L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk, 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-

⁵ Ara **Ruth Apap vs. Noel Apap** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Gunju 1995; **Emmanuel Spiteri et vs. Benedetta Meilak noe** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Jannar 2014; **Raymond Gauci pro et noe vs. Christopher Galea** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' April 2001.

aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat 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 ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

11. Fis-sentenza **Maria Bianchi et vs. JM Developments Limited et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Marzu 2003, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 2006 ingħad:

Jidher għalhekk li una volta li jiġi ppreżentat l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar sakemm jew l-aċċettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju.⁶

12. Kif ribadit fil-każ **Carmel Chircop et vs. John Vella et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001 sabiex konvenju ma jiskadix u jinżamm fis-sehħ hemm żewġ rekwiżiti li jridu jsiru, u jekk ma jsirux il-konvenju jiskadi. Għaldaqstant, jekk il-formalitajiet rikjesti fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu.

13. Fil-każ fejn:

- (a) il-konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ fit-terminu tal-konvenju u qabel l-iskadenza tiegħu; u
- (b) lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji msemmiya fil-liġi biex id-drittijiet u l-obbligi reċiproċi stipulati fil-konvenju jiġu mwettqa,

il-partijiet jirritornaw lura għall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju b'mod li jiġi ripristinat bejniethom l-*istatus quo ante*.⁷ Dan ġie sintetizzat fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Spiridione Bartolo et vs. Esther armla minn Carmel Abela et** tal-14 ta' Lulju 2016, fejn ingħad li jekk ħadd mill-partijiet ma jkun wettaq il-konvenju fit-terminu tal-validita` tiegħu, u lanqas ma jkunu ġew istitwiti proċeduri ġudizzjarji biex jiġu inforzati t-termini tal-konvenju, il-partijiet jirrivertu għall-*status quo ante*. Dan jagħti

⁶ Ara **Carmelo Byers et vs. Paul Caruana et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' April 2011; **Del Negro vs. Grech** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-10 ta' Jannar 1994.

⁷ Ara wkoll **Brownrigg vs. Camilleri**, Appell Ċivili deċiż fit-22 ta' Frar 1990, **Rockap Development Limited vs. Premier Leasing & Investments Co. Limited** Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Novembru 2016; **Edward Portelli et vs. Hector Cassola** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' April 2004; **Chain Services Limited vs. Leo Micallef et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ġunju 2012.

lok biex il-kumpratur ikun jista' jitlob li jieħu lura d-depożitu li huwa jkun għamel mal-bejjiegħ. Dan l-obbligu tar-restituzzjoni tad-depożitu ma jiddependix fuq il-kwistjoni tal-ħtija ta' xi parti o meno, għaladarba konvenju li jkun skada, isir mingħajr effett. Id-depożitu jkun dovut li jiġi restitwit minħabba li f'dak l-istadju il-ħlas tad-depożitu ma jkunux baqgħa iżjed dovut lix-xerrej prospettiv u dan il-fatt iseħħ irrispettivament mill-ħtija o meno ta' xi ħadd minnhom. L-anqas ma jitqies li huwa xi forma ta' rkupru ta' danni. Anzi għurisprudenza soda tgħalliem li mhux possibbli jiġu reklamati danni sakemm il-parti li tippretendihom ma tkunx adixxiet lil parti l-oħra fis-sensi tal-art 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.⁸

14. Dan iġib miegħu il-konsegwenza li kull parti tkun trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju. Il-parti li tkun tħallset lilha parti mill-prezz akkont, ma jifdlilha l-ebda jedd li tibqa' żżomm għandha s-somma mħallsa lilha bħala akkont tal-prezz kemm-il darba jkunu ġew sodisfatti r-rekwiżiti tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.⁹
15. F'dan il-każ, il-konvenju ffirmat fit-3 ta' Awissu 2018, ġie estiż iżjed minn darba, bl-aħħar estensjoni tkun dik datata 21 ta' Gunju 2021 li skadiet fil-31 ta' Mejju 2022. Ebda ħadd mill-partijiet ma resaq fuq l-att tal-bejgħ jew azzjoni lil parti l-oħra biex tersaq fuq l-istess att. Il-konvenju skada u b'hekk l-effetti tiegħu spiċċaw ukoll. Il-partijiet jirritornaw lura għall-*istatus quo ante*.
16. Fl-affidavit tiegħu, Kevin Camilleri ikkonferma li l-prezz tal-appartament *shell form* kien ta' €133,000; u li bħala depożitu akkont fuqu, hu u martu kienu għaddew lil konvenut Alex Mercieca *bank draft* fl-ammont ta' €35,000. Kevin Camilleri kompli jispjega li l-kuntratt tal-bejgħ baqa' ma sarx għax il-konvenut ma resaqx għall-kuntratt u baqa' jżomm is-somma depożitati miegħu ta' €35,000. Ir-rikorrent ikkonferma li kienu għamlu tentattivi u kuntatt anki mar-rappreżentant legali tal-konvenut. Iżda minkejja d-diversi interpellazzjonijiet, Alex Mercieca baqa' ma ħallasx lura dan l-ammont.
17. Bażi legali għal din it-talba kienet ukoll il-klawżola fl-imsemmi konvenju fejn ġie stipulat is-segwent:

⁸ Ara wkoll f'dan ir-rigward l-appell ċivili **Ekaterina Momtcheva vs. Danseller Company Limited et** deċiż fis-27 ta' Mejju 2016.

⁹ Ara f'dan is-sens **Christine Cassar Torregiani vs. Dr. Godfrey Gauci Maestre**, Appell Ċivili datat 25 ta' Mejju 2007; **Francis Scicluna vs. J.M. Construction Limited** (114/2006) deċiża fil-15 ta' Diċembru 2015; **Vella noe vs. Abela noe** Appell Ċivili tal-14 ta' Jannar 2002 (Vol. LXXXVI.ii.165).

F'każ li l-venditur ma jidhirx għall-kuntratt finali mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi jew dan il-ftehim, kwalunkwe ammont imħallas akkont tal-prezz imħallas sa dak inhar għandu jiġi rifondut lill-kompratur.

18. Din il-kundizzjoni ssaħħaħ it-talba tar-rikorrenti għar-rifużjoni tal-ammont ta' €35,000 depożitati minnhom mal-konvenut. Id-dikjarazzjoni ġuramentata tal-attur li r-rikorrent naqas milli jersaq għall-kuntratt tal-bejgħ mingħajr raġuni valida bl-ebda mod ma giet ikkontestata minnu.
19. Ġaladarba ma rriżultat ebda raġuni valida għaliex il-konvenut ma resaqx għall-kuntratt finali tal-bejgħ, jipprevali l-argument tal-atturi f'dan il-każ għar-restituzzjoni tad-depożitu mħallas minnhom skont kif miftiehem. Konsegwentement, tqis it-talbiet tar-rikorrenti bħala ġustifikati fil-fatt u fid-dritt.
20. Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti sejra tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti għar-rifużjoni tal-ammont ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000) depożitati mal-konvenut akkont tal-prezz fuq il-konvenju li skada.
21. Jibqa' l-punt marbut mal-imgħaxijiet li l-atturi qegħdin jitolbu fuq din is-somma restitwenda. It-talba tagħhom hija biex bl-imgħax kummerċjali li kellu jiddekorri mill-iskadenza tal-aħħar estensjoni tal-konvenju ossija mill-31 ta' Mejju 2022 sad-data tal-pagament effettiv. Din it-talba, però, ma tistax tiġi milqugħa skont kif mitlub.
22. Kif intqal fl-appell ċivili **Momtcheva vs. Danseller Co Ltd** ċitat iżjed il-fuq:

The last grievance of the appellant defendant companies relates to the award of interests on the sum paid as deposit. The defendants contest the plaintiff's request for payment of interest from date of payment as unfounded, in that they sustain that in terms of jurisprudence a judicial act ought to have been presented requesting payment. On the other hand, the plaintiff sustains that the deposit paid remained her property, consequently, once this has to be returned, the fruits or interests generated from such deposit have to be returned as well, the more so in the case of the defendants, who are traders. The plaintiff argues that the deposit would have become property of the defendants only had the contract taken place. Once the deposit was the property of the plaintiff, which was to be duly reimbursed, any interests which accrued were also to be paid to the plaintiff. The plaintiff also highlights the fact that a judicial letter had in fact been filed in Court on the 30th of April, 2010.

With respect to these arguments, the Court considers the fact that it results that while the defendant companies originally stated that they would be willing to refund the deposit, they never actually released the deposit in favor of the plaintiff. As stated before, the plaintiff was entitled to the deposit once the promise of sale fell through. Thus it would not be just for the defendant companies to take advantage from their own default to release the said deposit which was lawfully due to the plaintiff.

The First Court considered that interests were due to the plaintiff, by way of damages, from the date of the promise of sale, which fell through as a result of the defendants' own default.

After considering the matter thoroughly, this Court deems that the deposit was advanced to the defendant companies, as an inherent part of a promise of sale agreement, for the purposes of the transfer of immoveable property, which is a civil matter. Furthermore, the plaintiff conceded to all the extensions which took place following the promise of sale agreement of the 27th November, 2008, out of her own free will, as she was intent on acquiring the property in question. Thus at that point in time, the defendant companies were holding said deposit lawfully, in terms of the agreement between both parties. It is only from the moment when the promise of sale fell through that the defendants were no longer entitled to withhold such deposit and benefit therefrom, this coinciding with the day that the plaintiff issued a judicial letter intimating defendants.

However, the defendants contend that such judicial letter only intimidated them for the purposes of appearing on the contract in terms of Article 1357. On the other hand, the sworn application which undoubtedly constitutes a judicial act, did request defendants to pay back the deposit to the plaintiff. Thus the interests should accrue as from the date of notification of defendants with the sworn application, that is the 21st of October, 2010.

It is thus held that Article 1141 (2) of the Civil Code should be applied in this regard. The said article provides that: *"(2) In any other case, interest shall be due as from the day of an intimation by a judicial act, even though a time shall have been fixed in the agreement for the performance of the obligation"*. This matter was in fact delved upon by the Court of Appeal in its Inferior Jurisdiction, on the 6th of October 2010, in the case in the names **Martin Chetcuti et v. Rosario Gatt et**, whereby it was held that:

"Meta tali hu l-kwadru kif jinzel mill-atti istruttorji, kien doveruz fuq l-atturi appellanti illi fejn l-imghax ma jkunx miftiehem dan jibda jghaddi mid-data li fiha l-kreditur gudizzjarjament jinterpella lid-debitur tieghu ghall-hlas. "Per far decorrere gli interessi deve essere una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" (**O'Connor -vs- Bruno Olivier**", **Kollez. Vol. XVI P I p 84**). Dan ghalix il-kreditu jsir esegwibbli u l-interessi jkunu dovuti appena l-kreditur jirreklama l-hlas b'att gudizzjarju [Artikolu 1141 (2) Kodici Civili u s-sentenzi fl-ismijiet **"Rita Coleiro -vs- Joseph Coleiro"**, Appell, 5 ta' Ottubru 1998 u **"Silvio Mifsud -vs- Neville Mifsud et"**, Appell Inferjuri, 24 ta' Marzu 2000]."

In view of the foregoing, this last grievance should be limitedly upheld, in the sense that the appealed judgement should be reformed, so that interests should run from the 21st October, 2010.

23. F'dan l-appell suċitat ġie deċiż li kien mill-mument fejn il-konvenju li skada li l-konvenuti ma kellhomx iżjed il-jedd li jibqgħu jżommu għandhom l-ammont li kien depożitat akkont tal-prezz. F'dak l-appell però ġie deċiż li fin-nuqqas ta' ftehim xort'oħra, id-dritt għall-imgħaxijiet kien jitqies li jiddekorri mid-data ta' meta l-att ġudizzjarju fejn il-kreditur jinterpella lid-debitur għall-ħlas ikun ġie notifikat lid-debitur. Allura dan ifisser li dan l-imgħax ikun dovut la minn meta jkun skada l-konvenju u l-anqas mid-data ta' meta tkun ġiet preżentata l-ittra uffiċjali jew att ġudizzjarju ieħor. L-imgħax jiddekorri mid-data tan-notifika ta' dak l-att ġudizzjarju fuq il-konvenut.

24. F'dan il-każ, għalkemm jirriżulta li kienu ġew intavolati żewġ ittri uffiċjali, waħda fit-13 t'Ottubru 2023 u l-oħra fit-8 ta' Lulju 2024, ebda waħda minnhom ma jirriżulta li ġiet notifikata lill-konvenut. Ir-rikors ġuramentat ma ġiex notifikat bil-proċedura ordinarja iżda ġie meqjus notifikat bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni. In linea mal-ġurisprudenza suriferita allura l-imgħax jiddekorri minn meta l-konvenut jitqies li kien ġie formalment notifikat bl-interpellazzjoni għall-ħlas. Dan allura jiġi, fis-sensi tal-art 187(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, f'dawk il-każijiet in-notifika għandha titqies li tkun saret fit-tielet jum tax-xogħol wara l-aħħar data meta tkun ġiet pubblikata jew minn meta tkun twaħħlet il-kopja, skont liema tiġi l-aktar tard. Jirriżulta li l-aħħar pubblikazzjoni saret fl-4 ta' Frar 2025. In-notifika għalhekk titqies li saret il-Ġimgħa, 7 ta' Frar 2025. L-imgħaxijiet bit-tmienja fil-mija (8%) fis-sena fuq il-ħames u tletin elf euro (€35,000) għandhom jibdew allura jiddekorru minn dakinhar.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, il-Qorti filwaqt li:

- (a) tastjeni milli tieġu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;**
- (b) tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tal-atturi fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000); u**
- (c) tilqa' t-tielet talba u filwaqt li tiddikjara li l-konvenut għandu jirrifondi lura lill-atturi s-somma ta' ħamsa u tletin elf euro**

(€35,000) tikkundanna lill-istess konvenut sabiex iħallas lura lill-atturi l-istess somma ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000),

Bl-ispejjeż kollha skont kif mitlub mill-atturi u bl-imgħax legali bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena (8%) mis-7 ta' Frar 2025 sal-ġurnata tal-pagament effettiv.

**Aaron M. Bugeja
Imħallef**