FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 8 ta' Novembru 2022

Rikors Nru. 359/2022 GM

Mark Chetcuti (KI 517788M)

vs

Alessandro sive Alex Mercieca (KI 85363M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Mark Chetcuti li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

> Nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Frar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), il-partijiet iffirmaw konvenju, redatt minn Nutar Isabelle Gonzi, fejn l-esponenti obbliga ruħu li jixtri, jaċċetta u jakkwista mingħand il-konvenut, fil-waqt li l-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jittrasferixxi lill-esponenti, il-fond ossia il-Penthouse li ser tiġi enumerata erbgħa (4), bl-arja sovrastanti, ta' kejl komplessiv ta' ċirka mija u disgħa u għoxrin metri kwadri (129mk), numru erbgħa u għoxrin, (24) fi triq Sant' Elija, Santa Venera, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha inkluż is-sehem indiviż tal-partijiet komuni, inkluż pero' mhux limitat, għal-bieb prinċipali, entratura, entrance hall, taraġ, indani, stairwell, lift, is-shaft tal-lift, indani, is-shaft, kif ukoll, id-drains, is-sistemi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita, soġġetti u jgawdu, is-servutijiet kollha minħabba il-pożizzjoni tagħhom, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha, u dan bil-prezz pattwit ta' mitejn u ħamest elef Ewro, u bil-kundizzjonijiet l-oħra pattwiti fl-istess konvenju, liema konvenju kien jgħalaq nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022). (Dok MC 1).

Fl-imsemmi konvenju, il-konvenut intrabat favur l-esponenti li aċċetta, għalhekk, illi jibni u ilesti l-imsemmija Penthouse, kif indikat fil-pjanti annessi mal-imsemmi konvenju, immarkati 'A1' u 'A2', u skont l-ispeċifikazzjonijiet indikati fid-dokument anness ma' l-istess konvenju immarkat ittra 'B', ai termini tal-permessi neċessarji maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Fin-nuqqas illi l-konvenut ilesti din il-penthouse sal-wieħed u tletin (31) ta' Marzu 2022, huwa jeħel penali ta' ħamsa u għoxrin (€25.00) ewro, għal kull jum, illi jibqa' inadempjenti, u dan bħala danni prelikwidati, mingħajr il-ħtieġa ta' proċeduri legali.

Il-esponenti għadda pagament, fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000) akkont tal-prezz, lill-konvenut.

Sal-lum, din il-penthouse għadha mhix mibnija.

Il-konvenut, għalkemm interpellat, permezz ta' ittra ġudizzjarja ppreżentata nhar l-Erbgħa (4) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), (Numru 899/2022) baqa' inadempjenti u ma resaqx għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku relattiv ai termini tal-liġi, liema att pubbliku kellu jiġi ppubblikat minn-Nutar Isabelle Gonzi.

L-esponenti għandu interess illi dan il-bejgħ kif imwiegħed fl-imsemmi konvenju, iseħħ.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi il-konvenut huwa obbligat illi jbiegħ, jassenja u jittrasferixxi lill-esponenti il-fond ossia il-Penthouse mibnija u lesta kif indikat fil-pjanti annessi ma' l-imsemmi konvenju, immarkati 'A1' u 'A2', u skont l-ispeċifikazzjonijiet indikati fid-dokument anness mal-istess konvenju immarkat ittra 'B', ai termini tal-permessi neċessarji maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar, enumerata erbgħa (4), bl-arja sovrastanti, ta' kejl kumplessiv ta' ċirka mija u disgħa u għoxrin metri kwadri (129mk), numru erbgħa u għoxrin, (24) fi Triq Sant' Elija, Santa Venera, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha nkluż is-sehem indiviż tal-partijiet komuni, inkluż pero' mhux limitat, għall-bieb prinċipali, entratura, entrance hall, taraġ, indani, stairwell, lift, is-shaft tal-lift, indani, is-shaft, kif ukoll, id-drains, is-sistemi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita, soġġetti u jgawdu, is-servutijiet kollha minħabba l-pożizzjoni tagħhom, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha, u dan bil-prezz pattwit ta' mitejn u ħamest elef ewro (€205,000), u bil-kundizzjonijiet l-oħra pattwiti fl-istess konvenju, liema konvenju kien jagħlaq nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022); u

2. Tordna, lill-konvenut sabiex jidher fuq l-att finali ta' kompro-vendita relattiva; u;

3. Tinnomina u tiddelega lin-Nutar Isabelle Gonzi tippubblika l-att tal-bejgħ relattiv fil-jum, ħin u post li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti; u;

4. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw l-eventwali kontumaċi.

Rat l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Din hija kawża biex jiġi mwettaq konvenju tal-25 ta’ Frar 2021 li sar bejn il-partijiet li permezz tiegħu l-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ *penthouse* lill-attur iżda naqas li jersaq għall-kuntratt finali ta’ bejgħ.

L-attur jallega li l-*penthouse* għadha ma nbieghetx.

Il-konvenut jgħid li huwa dispost jersaq għall-kuntratt; li l-*penthouse* ilha lesta xhur sħaħ; illi l-konvenju kien ġie mġedded iktar minn darba fuq talba tal-attur u illi dan l-aħħar ried li jiġi estiż għal 6 xhur oħra. Talab li l-Qorti ma taħtarx kuraturi deputati (recte: għall-eventwali kontumaċi fuq l-att) biex jiffranka l-ispejjeż.

Wara trattazzjoni bil-fomm mill-abbli avukati rispettivi tal-partijiet waqt l-udjenza tas-27 t’Ottubru 2022 il-partijiet awtorizzaw lill-Qorti tgħaddi għas-sentenza.

Decide:

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

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-konvenut huwa obbligat illi jbiegħ, jassenja u jittrasferixxi lill-esponenti il-fond ossia il-Penthouse mibnija u lesta kif indikat fil-pjanti annessi ma' l-imsemmi konvenju, immarkati 'A1' u 'A2', u skont l-ispeċifikazzjonijiet indikati fid-dokument anness mal-istess konvenju immarkat ittra 'B', ai termini tal-permessi neċessarji maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar, enumerata erbgħa (4), bl-arja sovrastanti, ta' kejl kumplessiv ta' ċirka mija u disgħa u għoxrin metri kwadri (129mk), numru erbgħa u għoxrin, (24) fi Triq Sant' Elija, Santa Venera, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha nkluż is-sehem indiviż tal-partijiet komuni, inkluż pero' mhux limitat, għall-bieb prinċipali, entratura, entrance hall, taraġ, indani, stairwell, lift, is-shaft tal-lift, indani, is-shaft, kif ukoll, id-drains, is-sistemi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita, soġġetti u jgawdu, is-servutijiet kollha minħabba l-pożizzjoni tagħhom, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha, u dan bil-prezz pattwit ta' mitejn u ħamest elef ewro (€205,000), u bil-kundizzjonijiet l-oħra pattwiti fl-istess konvenju, liema konvenju kien jagħlaq nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022).

2. Tilqa' t-tieni talba b'dan illi l-konvenut għandu jidher fuq l-att finali relattiv fi żmien erba' xhur mil-lum.

3. Tilqa' t-tielet talba fis-sens li tiddelega lin-Nutar Isabelle Gonzi tippubblika l-att tal-bejgħ f'jum ħin u lok li hija tiffissa bi ftehim mal-partijiet entro t-terminu

ta’ erba’ xhur fuq indikat. Fin-nuqqas ta’ ftehim in-Nutar hija awtorizzata tiffissa jum ħin u lok hi stess.

4. Taħtar lill-avukat Martha Mifsud biex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att definittiv; iżda l-ħatra tkun effettiva biss kemm-il darba l-kuntratt ma jilħaqx isir fi żmien tliet xhur u nofs mid-data ta’ din is-sentenza.

5. Spejjeż inklużi tal-ittra ġudizzjarja tal-31 ta’ Marzu 2022 a karigu tal-konvenut b’dan li din il-kawża għandha tiġi ntaxxata *come ammessa.*

Fl-aħħarnett il-Qorti tissolleċita lill-Bank li qiegħed jiproċessa l-għoti faċilita` bankarja biex jassigura li jingħata appuntament għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt entro t-terminu ta’ erba’ xhur fuq indikat. Għall-prattiċita` tordna lir-Reġistratur jagħmel komunika permezz ta’ ittra elettronika ta’ din is-sentenza lill-istess Bank wara li jiġi identifikat mill-attur.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA