-

QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru : 262/22 MH

Numru 9

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 21 ta’ April, 2023

Lucia d’Agosta

vs

Alex Mercieca

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta’ Lucia d’Agosta tal-25 ta’Marzu,2022

Fejn ġie premess is-segwenti:-

“Illi fl-14 ta' Settembru 2020, il-partijiet daħlu f’konvenju ta’ kompravendita ppubblikat fl-atti tan-nutar Dr Dorian Sciberras permezz ta’ liema l-intimat

*intrabat li jbigħ u r-rikorrenti aċċettat li tixtri l-fond fi stat finished, internament bin-numru tlieta (3) fit-tielet sular, formanti parti minn block ta' bini li jokkupa s-sit attwalment okkupat mill-fond maisonette 'Sacred Heart' 20A, Clarence Street, l-Imsida **(Dok. LD1)**;*

Illi mal-iffirmar tal-konvenju r-rikorrenti ħalset lill-intimat l-ammont ta' mija u tmienja u tletin elf ewro (€138,000) rappreżentanti l-prezz kollu tal-proprjetà in kwistjoni;

Illi ai termini tat-tieni kawsola tal-konvenju, il-ftehim kellu jiskadi fit-tletin (30) ta' Settembru tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021), u f'każ li l-fond in kwistjoni ma jkunx għadu tlesta jiġġedded awtomatikament b'sitt xhur, sat-30 ta' Marzu 2022;

Illi l-fond in kwistjoni baqa' ma tlestiex sat-30 ta' Settembru 2021 u għaldaqstant il-konvenju ġie imġedded b'mod awtomatiku sat-30 ta' Marzu 2022;

Illi nonostanti li l-intimat ġie interpellat sabiex jaddivjeni għall-publikazzjoni tal-kuntratt permezz ta' ittra uffiċċjali, huwa baqa' inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq premessi l-esponenti titlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex;

1. *Tordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffisat minn din il-Qorti jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-proprjetà hawn fuq deskritta u bil-kondizzjonijiet tal-konvenju eżebit u mmarkat **Dok. LD1**;*
2. *Jiġi nominat nutar biex jippubblika l-att relattiv;*
3. *Jiġu nominati kuraturi għall-eventwali kontumaċja;*
4. *Tiffissa l-post, il-ġurnata, u l-ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi;*
5. *Fl-eventwalita li l-intimat ma jkunx f'pożizzjoni li jitrasferixxi 1-proprjetà għal kwalsijasi raġuni, prevja kull dikjarazzjoni f'dan ir-rigward, tordna lil-intimat għandu jirrifondi lura l-ammont ta' €138,000 lir-rikorrenti;*

Bl-imgħax u spejjeż legali, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 1141/22 ippreżentata preċedentement kontra l-intimat kif ukoll tal-mandat ta' sekwestru ppreżentat kontestwalment ma' dawn il-proċeduri, li minn issa huwa inġunt għas-subizzjoni."

Rat lil konvenuti debitament notifikat bil-proċedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni baqa' inadempjenti fir-risposta tiegħu. Oltre hekk ma ressaq qatt lejn il-Qorti la biex jiġġustifika l-kontumċja tiegħu.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semgħet it-trattazzjoni imressqa mill-attriċi biss, in vista tal-fatt lil konvenut baqa' ma wera' ebda interess fil-kawza odjerna.

Semgħet ix-xhieda ta' l-attriċi bil-lingwa ingliża. Xehdet li kienet rat riklam għal bejgħ ta' propjeta u kien għoġobha l-prezz li skont l-iżvillupatur, il-konvenut, kien wieħed favorevoli, stante li kienet għada trid tinbena, skontu kieku lesta kienet tkun bi prezz għola. Xehdet illi tagħtu s-somma kollha mitluba bil-quddiem, inkella kienet se tħallas għal propjeta' bi prezz aktar għoli. Daħħlu f'konvenju flimkien.

Qalet li kull ma ta kien in-numru tat telefon u li nonostante li pruvat iċċempillu diversi drabi ma qabditu qatt. Pero mill verifiki li kienet tagħmel, minn żmien għal żmien, anke on line, skoprit lil ma kien sar ebda progress fil-binja. U dan anke wara sena.

Xehdet ukoll li kienet irċevit telefonata mingħand avukat li meta ltaqgħet miegħu kien spjegalha li kien jinħtieg aktar flus biex jsir l-iżvillup. Talbuha sittin elf ewro aktar biex jitkomppla l-appartament. Hi ma ħalsitx l-istess.

Tgħid ukoll lil konvenju baqa' jiġġedded u li reġa' ċemplilha l-avukat u qalha li kien ġie inġaggat kuntrattur gdid.

Qalha ukoll li pero kellha tħallas iżjed fuq il-prezz originali miftiehem. Ġeddu l-konvenju. Pero din id-darba intrabtet li tħallas il-bilanċ miżjud meta tkun lesta il-binja.

Tgħid li xorta ma reġa' ġara xejn.

Esebit ukoll sensiela ta' dokumenti li juru l-atti kawtelatorji u eżekuttivi li saru kontra l-konvenut.[1]

Ikkunsidrat:

Illi din l-azzjoni hija waħda xprunata ai terminu ta' l-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-inkluzjoni tar-rifusjoni tal-flejjes mħallsa jekk ma jsirx il-bejgħ tal-propjeta imwegħda.

Tqies li nonostante l-kontumaċja gtal-konvenut huwa xorta doveruz fuq l-attriċi li tiprova t-talbiet tagħha sal punt li trid il-liġi.

[1] Dok A folio 52 et.seq.

Tqies li fil-fatt lil-konvenju bejn il-partijieti kien awtomatikament mġedded b'sitt xhur wara it-30 ta' Settembru, 2021, għalhekk sat-30 Marzu, 2022. Rat li din il-kawza ġiet presentata fil-25 ta' Marzu, 2022, allura in terminu ta' dak stipulat fil-liġi.

Rat id-dokumenti kollha esebiti u tqies lit-talbiet jimmeritaw li jintlaqgħu.

Konsegwentement:

Tordna lil intimat Alex Mercieca sabiex fi żmien xahar minn din is-sentenza jersaq għall pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-propjeta' deskritta u bil-kundizzjonijiet kollha stabiliti fil-konvenju datat ta' 14 ta'Settembru, 2020 u l-kundizzjonijiet fil- *warranty of sale* datat 14 ta' Settembru, 2020.

Taħtar lin-nutar Marilena Cristina biex jiġi ppubblikat l-att tal-bejgħ relattiv

Tinnomina fl-eventwali kontumaċja tal-konvenut lil kuratur Dr. Julia Micallef Stafrace biex tidher hi fuq il-pubblikazzjoni ta' l-istess att.

Tordna li dan l-att jiġi pubblikat minn nutar imsemmi fiż-żmien xahar mill-lum fil-lok data u ħin stabbilit mill-istess Nutar nominat.

Tordna ukoll illi fl-eventwalita' lil konvenut Alex Mercieca mhux f'posizzjoni li jitrasferixxi l-propjeta' għal kwalsiasi raguni, illi l-istess Alex Mercieca għandu b'mod perentorju man-nuqqas ta' pubblikazzjoni tal-kuntratt kif fuq stipulat, jirritorna lil attriċi s-somma ta' €138,000 u dan bl-imgħaxijiet legali dekorrenti sal pagament effettiv.

Bl-ispejjez ta’ din l-istanza inkluz ta’ l-ittra uffiċjali 1141/22 a karigu tal-konvenut.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.