PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 26 ta' Marzu, 2024

Rikors Ġuramentat Nru. 566/2022 HM

L-Awtorità tad-Djar

v.

Jonathan Fenech

u

Maruska Fenech

Kawza Numru: 2

1. L-Awtorità tad-Djar (l-"Awtorità") talbet lill-qorti sabiex, mogħtija kull dikjarazzjoni meħtieġa u u bid-dispensa tas-smigħ skont l-artikolu 167 u dawk sussegwenti tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili:

    a. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-Awtorità l-ammont ta' tnejn u hamsin elf u mija u ghoxrin elf Ewro u wiehed u tletin centezmi (€52,120.31).

    b. Tordna u tikkundanna li l-konvenuti, jew min minnhom, jizgombraw mill-fond "Binja tas-Saghajtar, Entratura C, Flat 5, Triq ta' Mezzi, Naxxar u jghaddu il-pussess battal tal-istess fond lill-Awtorita` esponenti.

Dan bl-ispejjez inklużi dawk tal-ittra datata 4 ta' Settembru tas-sena 2019 u bl-interessi legali mit-3 ta' Mejju tas-sena 2018 – u b' riserva għal azzjoni oħra spettanti lill-atturi, inkluża azzjoni għad-danni subiti.

2. It-talbiet tal-Awtorità tressqu fuq il-bażi tas-segwenti premessi:

i. Illi f' kuntratt ta' self u bejgh fl-atti tan-Nutar Dr. Tania Farrugia datat 18 ta' Settembru tas-sena 2003 l-Awtorita` esponenti bieghet lill-intimati terz (1/3) tal-fond "Binja tas-Saghajtar, Entratura C, Flat 5, Triq ta' Mezzi, Naxxar. Kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala **DokA**;

ii. Illi l-intimati kienu xtraw terz ta' din il-propjeta` permezz ta' skema intitolata "Kalkolazzjoni tal-Prezz ghal-Xiri ta' Postijiet u Garaxxijiet (Fejn Applikabbli)" (Avviz nru. 67) – kopja tal-istess skema hawn annessa u mmarkata bhala **DokB**;

iii. Illi fil-kuntratt imsemmi hemm imnizzlin il-klawsoli li gejjin:

> "*Is-self huwa ghal zmien stipulat. Jekk pero` jkun hemm ksur ta'l-obbligi, il-Bank jista' jiddikjara li l-bilanc tas-self huwa dovut f' daqqa u pagabbli minnufih, flimkien mal-imghaxijiet u l-ispejjez relattivi u dan billi javza lill-klijenti bil-miktub lilkom; il-Bank ukoll jista' jinforza li kull dritt li jappartjeni lilu jigi fis-sehh. Ukoll f' dan il-kaz il-Klijenti jitilfu kull beneficcju taz-zmien moghti lilom ghall-hlas tas-self u l-imghax relattiv u dan isehh minghajri ebda proceduri ohra.*
>
> …
>
> *Dana l-att jigi xolt ipso jure f' kaz illi l-beneficjarji jew l-aventi kawza taghhom jonqsu milli josservaw xi wahda mill-obbligazzjonijiet miftehma f' dana l-att jew ikunu naqsu milli josservaw xi wahda mill-kondizzjonijiet fl-Avviz 67 tas-sena elfejn u tnejn; u f' dak il-kaz il-beneficjarji jew l-aventi kawza taghhom, skont ma jkun il-kaz, ma jkollhom ebda dritt ghal kumpens ta' benefikati li jkunu ghamlu fil-fond u jkollhom jirrifondu wkoll kull sussidju li jkunu hadu taht l-Avviz 67 jew mod iehor in konnessjoni mal-fond in kwistjoni."*

iv. Illi l-intimati kienu naqsu milli jkomplu jhallsu s-self mal-bank, tant li l-Awtorita` esponenti kellha tghamel tajjeb ghan-nuqqas taghhom billi thallas lill-Bank l-ammont ta' tnejn u hamsin elf u mija u ghoxrin elf Ewro u wiehed u tletin centezmi (€52,120.31) – prova ta' tali hlas hawn anness u mmarkat bhala **DokC**; u dan peress li l-Awtorita` tad-Djar kienet dahlet bhala garanti ghal hlas ta' dan is-self. L-intimati huma obbligati ihallsu lura lill-Awtorita tad-Djar dan l-ammont li l-istess Awtorita' tad-Djar kellha thallas lill-banka bazi tal-garanzija bankarja.

v. Illi l-Awtorita` tad-Djar kienet giet surrogata fid-drittijiet tal-Bank u dan skont kuntratt ta' surroga fl-Atti tan-Nutar Dr. Jessica Said datata 4 ta' Mejju tas-sena 2018 – dokument hawn anness u mmarkat bhala **DokD;**

vi. Illi l-Awtorita` esponenti kienet bghatet Ittra Ufficjali datata 4 ta' Settembru, 2019 fejn il-konvenuti baqghu inadempjenti minkejja li it-tnejn li huma gew notifikati (kopja hawn annessa u mmarkata bhala **DokE**);

vii. Illi ghalhekk il-kuntratt tat-18 ta' Settembru 2003 gie xolt ipso jure u l-konvenuti qed jokkupaw l-istess fond minghajr titoli validu fil-ligi. Ghalhekk il-konvenuti ghandhom jizgumbraw mill-fond de quo u jirritornaw il-pussess battal tal-post lill-atturi.

viii. Illi il-konvenuti ma ghandhom ebda eccezzjoni x' jaghtu ghal dawn it-talbiet li isegwu u id-dejn dovut lill-atturi huwa cert, likwidu u dovut. U dan kif jirrizulta mill-affidavit hawn anness bhala **DokF**.[1]

3. Ir-rikors ġuramentat ġie msaħħah bid-dokumenti li jissemmew fil-premessi u b'affidavit ta' Dr Bryony Balzia Bartolo (paġ. 50 u 51).

4. Il-konvenuti ġew mgħarrfa bil-kawża bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni (paġ. 57 u paġ 78 - 86). Il-konvenuti ma dehrux għas-smigħ tal-15 ta' Jannar 2024 u ġew dikjarati kontumaċi. Il-kawża tħalliet biex isir affidavit minn naħa tal-Awtorità, u biex il-konvenuti jressqu nota skont l-art. 158(10) tal-Kap. 12. L-Awtorità ma ressqitx affidavit ulterjuri, u l-konvenuti ma ressqu ebda nota.

5. Il-qorti tara li l-każ tal-Awtorità ġiet ppruvat kif trid il-liġi, anki bid-dokumenti mressqa u bl-affidavit ta' Dr Balzia Bartolo.

6. In kwantu għall-proċedura, il-qorti ma mxietx bid-dispensa tas-smigħ u, minflok, tat lill-konvenuti żmien biex iressqu nota kif irid l-art. 158(10) tal-Kap. 12 wara li ma dehrux.

Għalhekk il-qorti, filwaqt li ma mxietx bid-dispensa tas-smigħ u allura ma qiesitx it-talba f'dan is-sens:

a. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti iħallsu lill-Awtorità l-ammont ta' tnejn u ħamsin elf u mija u għoxrin ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€52,120.31); u

b. Tordna u tikkundanna li l-konvenuti, jew min minnhom, jiżgombraw mill-fond "Binja tas-Saghajtar, Entratura C, Flat 5, Triq ta' Mezzi, Naxxar u jgħaddu il-pussess battal tal-istess fond lill-Awtorità.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra datata 4 ta' Settembru tas-sena 2019 u bl-interessi legali mit-3 ta' Mejju tas-sena 2018.

[1] In-numru fl-oriġinal kienu dawk Għarab, mhux Rumani. Tbiddlu għall-finijiet biss ta' distinzjoni minn dawk użati fis-sentenza nnifisha.

Il-qorti tinnota r-riżerva tal-Awtorità, iżda ma tinkludihiex fid-deċiżjoni tagħha.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur