PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Numru: 2

23 ta' April, 2024

Rikors Ġuramentat Nru. 214/2023

Shaun Formosa

vs

Alexander *sive* Alex Mercieca

1. Din hi kawża li fiha l-attur, xerrej prospettiv ta' proprjetà, jgħid li kien daħal f'konvenju mal-konvenut li ma ġiex onorat mill-konvenut. L-attur qiegħed jitlob (i) rifużjoni tad-depożitu li kien ħallas fuq il-konvenju; (ii) li l-konvenut jiġi ordnati li jħallas 'lura l-ammont ta' €25 li jibda jiddekorri mill-ewwel (1) ta' Jannar 2021 sad-data tal-effettiv pagament stante li l-estensjoni ma gietx iffirmata minn kulhadd'; u (iii) l-likwidazzjoni tad-danni. Intalbu ukoll l-ispejjeż u l-interessi.

2. L-attur ibbaża t-talbiet tiegħu fuq dawn il-premessi:

> "Illi r-rikorrenti kien dahal fi promessa ta xiri mal-konvenut permezz ta' konvenju li kien jikkonsisti f'appartament li kellu jgib l-indirizz ta' 2 second floor formanti parti minn blokk bini fi Triq Bormla gia Triq il-Kbira f' Haz-Zabbar fl-atti tan-Nutar Dorian Scibberas ta' nhar it-tnejn u ghoxrin (22) t'Awwissu tas-sena 2022 liema kopja qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala doc. A.

Illi permezz ta tale konvenju il-propjeta kellha jinbena sal-wiehed u tlettin (31) ta' Dicembru tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021) jirrizulta illi sal lum il-gurnata ghadu mhux lest.

Illi skond il-konvenju anness mmarkat bhala Doc A l-appartament kellu jitkompla fl-intier tieghu sa mhux aktar tard minn Dicembru tas-sena 2021.

Illi l-istess konvenju ghalkemm kellu possibbilta ta' l-estensjoni rikjesta mill-istess kuntratt sabiex taghti aktar possibbilta li l-propjeta tinbena fi zmien itwal ghalkemm giet ppreparata mill-istess nutar din qatt ma giet iffirmata mill-partijiet u ghalhekk kien obbligu tal-konvenut illi jlesti l-propjeta fiz-zmien kif koncess minnu permezz tal-istess ftehim u dan kif juri d-dokument hawn anness u mmarkat bhala Doc B..

Illi rikorrenti ntavola ittra gudizzjarja nhar it-2 ta' Settembru 2022 fejn informa lil konvenut illi huwa m'ghandux intenzjoni li jgedded aktar u irid iwaqqaf il-konvenju hawn annessa u mmarkata bhala Doc C.

Illi l-konvenut jirrizzulta illi kien talab il-flus tad-depozitu u cioe ta' ghoxrin elf erbgha mija tlieta u tmenin ewro u tmenin centezmu (€20,483.80) rapprezentanti hlasijiet ta' depozitu fuq il-fond sovra indikat u spejjez relatati mal-perit liema ammont ghadda lin-nutar izda n-nutar kien irrilaxxa tale depozitu u ghalhekk dan ma kienx aktar taht il-pussess tieghu.

Illi jirrizzulta illi hemm multa ta' €25 kuljum ghal kull gurnata illi hemm bi ksur tat-termini tal-istess konvenju.

Illi l-att ta bejgh ma sar qatt tant illi l-konvenut harab bil-flus u ma jridx illi jroddom lura ghalkemm saru diversi tentattivi kemm verbali kif ukollo permezz ta' itteas gudizzjarja u ittri legali.

Illi meta konvenju jiskadi anke mil-estensjoni tal-konvenjul-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghal-istess konvenju u ghalhekk il-konvenut kellu jirritorna d-depozitu li kien ircieva."

3. Sostna l-premessi b'dokument immarkat A, li hu kopja mhux awtentikata tal-konvenju; dokument B, li hu kopja mhux awtentikata ta' estensjoni iffirmata mill-attur biss; u dokument C, li hu kopja ta' ittra uffiċjali datata 2 ta' Settembru 2022. Din ta' l-aħħar jingħad li hi vera kopja u fiha firma li tidher li hi oriġinali, imma ma jingħadx ta' min hi.

4. Il-konvenut ġie notifikat bil-proċedura skont l-art. 187(3) tal-Kap. 12. Ma ressaq ebda risposta u lanqas deher fis-seduta tat-13 ta' Frar 2024, li kienet l-ewwel waħda wara li kienet tlestiet il-proċedura tan-notifika.

5. Il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum b'dan li (i) l-attur ngħata dritt li jippreżenta affidavit sal-15 ta' Marzu 2024 u; (ii) skont dak li jrid l-art. 158(10) tal-Kap. 12, il-konvenut ngħata d-dritt li jippreżenta nota sal-15 ta' April 2024. L-ebda affidavit u l-ebda nota ma ġew ppreżentati.

6. Kif inhu magħruf sew, il-kontumaċja tal-konvenut mhix ammissjoni; anzi hi kontestazzjoni.

7. L-attur għażel li ma jressaqx il-provi, li ma kellhomx ikunu diffiċli, biex jsostni l-każ tiegħu. Mhux biżżejjed li ħalef ir-rikors ġuramentat tiegħu, imma billi, kif ingħad, dak dikjarat minnu fir-rikors ġuramentat u dak ippreżentat miegħu (dokumenti mhux awtentikati) irid jitqies kontestat, allura kien għalih li jressaq il-prova ta' dak li allega. Ingħata l-possibilità li jressaq affidavit bid-dokumenti kollha li xtaq iressaq biex isostni l-każ tiegħu, imma dan m'għamlux. Għalhekk, il-qorti ma tistax tqis il-każ tiegħu fir-rigward tal-ewwel talba bħala ppruvat u, għalhekk, it-talba ser tiġi miċħuda.

8. In kwantu għat-tieni talba din ma setgħet qatt tintlaqa' anki kieku l-każ tal-attur ġie ppruvat mil-lat fattwali (li, kif rajna, ma ġietx) għaliex skont dak li jallega hu stess il-konvenju skada fil-31 ta' Diċembru 2021 u, allura, ma setgħux jiddekkorru penali mill-1 ta' Jannar 2022 'l hemm.[1] Għalhekk ukoll din it-talba sejra tiġi miċħuda.

9. Dwar it-tielet talba, ma tressqet ebda prova u sejra tiġi miċħuda ukoll.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tiċħad it-talbiet tal-attur li għandu, naturalment, jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tar-reġistru.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

---

[1] It-talba hi biex tiġi applikata l-penali mill- 1 ta' Jannar 2021, imma dan jidher li kien żball tal-pinna, jew aħjar tal-*keyboard.*