QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 28 ta' Novembru 2024

Numru 19

Rikors Numru 1135/2024

Raymond Azzopardi (KI 12279G)
vs
Charmaine Spiteri (KI 535580M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Raymond Azzopardi (l-Attur) tal-24 ta' Ottubru 2024, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. ILLI permezz ta' konvenju fl-atti tan -nutar Andrea Micallef datat 6 ta' Mejju 2019 l-esponenti obbliga ruħu illi jixtri u jakkwista min għand is-socjeta' PSS Properties Limited numru ta' registrazzjoni (C-80119) rappreżentata min Adrian Baldacchino detentur tal-karta t'identita bin numru (326074M) iż-żewġ flats internament immarkati bin numru tlieta (3) u ħamsa (5) sitwati fit-third floor level (3) u fil fifth floor level (5) cioe fir-raba (4) u sitt (6) sular ta bini formanti parti min blokka bla numru u bla isem, accessibli min entratura komuni illi tagħti għal fuq Triq Clarence, Imsida, Malta, liema fond kellhu jiġi erett fuq is-sit li kien okkupat mil-mezzanine bl-arja relattiva tiegħu ufficjalment immarkat bin numru

101 u 103 fi Triq Clarence, Imsida, Malta u dan versu l-prezz komplessiv ta mitejn u sebgħin elf Ewro (€270,000) u dan skont l-anness dokument immarkat bħala 'DOK RA1';

2. ILLI fuq din l-imsemmija wegħda ta' bejgħ l-esponenti ħallas is-somma ta' sebgħa u għoxrin elf Ewro (€27,000) rappreżentanti depożitu akkont tal-preżż finali hekk kif muri mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala 'Dok RA2';

3. Illi permezz ta' skrittura datata 23 ta' Gunju 2021 quddiem in nutar Andrea Micallef bejn l-esponenti u Charmaine Spiteri bħala l-aventi kawża ta' PSS Properties Limited (C-80119) gie mifthiem illi l-konvenju datat 6 ta' Mejju 2019 kien qed jiġi emendat fis-sens illi kellhu jibqa japplika biss għal appartament numru ħamsa(5) u għalhekk kienet tħallast lura lil esponenti is-somma ta' tlettax il-elf u ħames mitt Ewro (€13,500) rappreżentanti nofs id-depositu li kien tħallas fuq il-konvenju datat 6 ta' Mejju 2019. Illi l-istess konvenju kien ġie mġedded sat 30 t'Ottubru 2022 hekk kif muri mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala 'Dok RA3';

4. ILLI sussegwentament permezz ta' skrittura li saret quddiem in nutar Andrea Micallef datata 29 t'Awwissu 2023 il-partijiet u cioe l-esponenti u Charmaine Spiteri bħala l-aventi kawża ta' PSS Properties Limited (C-80119) ftehmu illi l-konvenju datat 6 ta' Mejju 2019 kien ser jiġi mġedded sa 30 ta' Novembru 2023. Illi iżjed minn hekk, l-partijiet ftehmu u Charmaine Spiteri iddikjarat illi hija kienet daħlet fi ftehim mas-socjeta' PSS Properties Limited (C-80119) fejn gie mifthiem illi peress li Raymond Azzopardi kien ħallas s-somma ta' ħamsa u tletin elf Ewo (€35,000) lil Adrian Baldacchino liema ħlas kien relatat ma akkwist ta' żewġ appartamenti ġewwa l-Fgura u liema konvenju kien gie terminat għar-ragunijiet attribwibbli lil Adrian Baldacchino biss, il-partijiet ftehmu illi tali somma ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) kienet ser tiġi maqqsa mil-prezz finali meta jsir il-kuntratt t'akkwist tal-appartament numru 5 iktar l fuq msemmi tant illi Charmaine Spiteri kellha tirrifondi is-somma ta' ħamsa u tletin elf (€35,000) lura lil esponenti u dan kif jidher min 'Dok RA4' hawn anness.

5. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan nutar Andrea Micallef datat 25 ta' Lulju 2024 hawn anness u mmarkat bhala 'Dok RA5' Raymond Azzopardi ceda id-drittijiet tiegħu fir-rigward tal-appartament numru ħamsa (5) u għalhekk Charmaine Spiteri kellha tirrifondi lura is-somma ta tlettax il-elf u ħames mitt Ewro (€13,500) lil Raymond Azzopardi liema somma kienet tirrapreżenta id-depożitu li kien tħallas fuq il-flat numru ħamsa dak in nhar tal-konvenju datat 6 ta' Mejju 2019.

6. Illi għalhekk Charmaine Spiteri kienet debitrici tar-rikorrent fis-somma ta tmienja u erbgħin elf u ħames mitt Ewro (€48,500) u cioe ħamsa u tletin elf skond il-ftehim datat 29 t'Awwissu 2023 u tlettax il-elf u ħames mitt Ewro (€13,500) rapprezentanti id-depożitu mħallas mir-rikorrenti dak in nhar tal-konvenju datat 6 ta' Mejju 2019. Illi is-somma ta' ħames t'elef u ħames mitt Ewro (€5500) liema somma kienet parti mid-depositu ta tlettax il-elf u ħames mitt Ewro (€13,500) tħallset permezz ta' bank draft filwaqt illi ir-rimanenti seba' t'elef ewro (€7000) u s-somma ta tlieta u ħamsin elf Ewro (€35,000) tħallsu permezz ta cheque fl-ammont ta tnejn u erbghin elf Ewro (€42,000) ġew mħallsa permezz ta' cheque numru 05 050 Lomabard Bank Malta plc liema cheque kien maħrug min missier

l-konvenuta u cioe Emanuel Spiteri u liema cheque kien datat 10 t'Awwissu 2024 u dan kif jidher mil-kopja hawn anness u mmarkat bħala Dok RA6.

7. Illi sussegwentament l-esponenti mar sabiex jiddepożita l-imsemmi cheque ta tnejn u erbghin elf Ewro (€42,000) fejn ġie infurmat mil Bank lokali illi tali cheque ma setghax jissarraf u għalhekk baqa ma tħallasx l-imsemmija somma ta' tnejn u erbghin elf Ewro (€42,000) minkejja tali qbil li kien hemm bejn l-esponenti u Charmiane Spiteri u minkejja id-diversi interpellazjonijiet.

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi l-kawza skond it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur ta' l-Artikolu 167 (1)(a) *et sequitur* tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara konvenuta Charmaine Spiteri bħala debitrici tal-esponenti fl-ammont ta' tnejn u erbgħin elf Ewro (€42,000);

3. Tikkundanna u tordna lil konvenuta tħallas lil esponenti l-ammont ta' tnejn u erbgħin elf Ewro (€42,000) hekk dovut;

Bl-ispejjez nkluż tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li jġib in numru 1511/24 u bl-imgħax legali sad-data tal-pagamanet effettiv kontra konvenuta min issa ingunta in subizzjoni

Rat li l-konvenuta debitament notifikata bir-rikors baqgħet la dehret fis-seduta u lanqas wieġbet.

Rat li l-Qorti anke pposponiet is-smiegħ tal-Kawża biex tagħti żmien lill-konvenuta tidher quddiemha iżda meta reġgħet issejjħet baqet ma dehritx.

Rat li l-Kawża saret ai termini tal-artikolu 167 et seq tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Konsiderazzjonijiet

Kif ġie rilevat din il-Kawża saret bil-proċedura speċjali sommarja, liema proċedura tiddisponi li f'każ li l-konvenuta ma tidhirx għas-seduta, din il-Qorti għandha tgħaddi għas-Sentenza bid-dispensa tas-smiegħ tal-Kawża.

Kif dejjem sostniet din il-Qorti, din hija proċedura speċjali għaliex tiddispensa mis-smiegħ. Bħal tali għalhekk din il-proċedura għandha tkun segwita *ad unguem*. Il-Qorti eżaminat b'reqqa ir-rikors promotur u fih imkien ma sabet li "*l-Attur għamel id-dikjarazzjoni li trid il-liġi u ċioe' li l-attur għandu fid-dikjarazzjoni tiegħu, magħmula skont l-artikolu 156(3), jiddikjara li sa fejn jaf hu l-konvenut m'għandux eċċezzjonijiet x'jagħti kontra t-talba*".

Kif intqal mill-Qorti tal-Appell fis-**Sentenza tas-27 ta' Novembru, 2009 fl-ismijiet Giuseppe Carabott u Dolores Carabott -vs- Stefania Carabott** li dak li trid il-liġi "*hu li l-attur jistqarr bil-ġurament li l-parti l-oħra m'għandhiex difiża, li hi differenti milli tgħid li d-difiża tal-parti l-oħra, fil-fehma tal-attur, hija insostenibbli. Kull min jiftaħ kawża jaħseb li għandu raġun u li l-argumenti tal-parti l-oħra huma bla bażi, imma dan ma jfissirx li, bħala fatt, il-parti l-oħra ma jkollhiex difiża. Li jrid jiġi dikjarat mhux li l-eċċezzjonijiet tal-konvenut huma, fil-fehma tal-attur, bla bażi, iżda li l-konvenut m'għandux eċċezzjonijiet li prima faċie jimmeritaw trattazzjoni."*

Dan ifissser li sa fejn qed jintalab li din il-Qorti għandha tiddeċiedi bid-dispensa tas-smiegħ ma jistax isir. B'dana kollu dan ma jfissirx li din il-Kawża għandha tkun mitfugħa 'l barra, iżda jfisser biss li l-kawża għandha timxi bil-kors ordinarju tagħha billi l-konvenuta tingħata żmien li tippreżenta nota ta' eċċezzjonijiet.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi bil-mod segwenti:

Tiċħad l-ewwel talba u tipprovdi dwar il-bqija tat-talbiet fi stadju ulterjuri tagħha wara li jsir dak li ingħad aktar 'l fuq.

Spejjes riservati għal mal-ġudizzju finali.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur