QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru: 19

Rikors Maħluf Numru 901/2021 NC

Giaele Cilia

vs.

Victor Gauci

Illum 14 ta' Ġunju 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-attriċi Giaele Cilia (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fid-9 ta' Settembru 2021 li jgħid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti kienet daħlet fi promessa ta' xiri mal-konvenut permezz ta' konvenju li kien jikkonsisti f'appartament li kellu jġib l-indirizz ta' Perla Apartments, Triq il-Ġilju fil-Manikata u dan permess ta' konvenju fl-atti tan-Nutar Jonathan

Vella ta' nhar it-tnax ta' Diċembru tas-sena 2018 liema kopja qegħda tiġi hawn annesa u mmarkata bħala Doc. A.

Illi skond il-konvenju anness u mmarkat bħala Doc. A l-appartament kellu jitkompla fl-intier tiegħu sa mhux aktar tard minn Diċembru tas-sena 2019.

Illi l-istess konvenju ngħata estensjoni sat-30 ta' Ġunju tas-sena 2020 fejn sa dik id-data l-appartament kien għadu lanqas biss beda jinbena.

Illi r-rikorrenti ntavolat ittra ġudizzjarja nhar 26 ta' Ġunju 2020 fejn infurmat lill-konvenut illi hija m'għandhix intenzjoni li ġġedded aktar u trid twaqqaf il-konvenju.

Illi l-konvenut jirriżulta illi kien talab il-flus tad-depożitu u cioé ta' dsatax-il elf u mitejn Euro lin-nutar u qatt ma rriversa l-istess ammont lura meta dan jaħti unikament hu għan-nuqqas ta' wegħda ta' bejgħ.

Illi l-att finali ta' bejgħ ma sar qatt tant illi l-konvenut ħarab bil-flus u ma jridx illi jroddhom lura għalkemm saru diversi tentattivi kemm verbali kif ukoll permezz ta' ittra ġudizzjarja u ittri legali.

Illi meta konvenju jiskadi anke mill-estensjoni tal-konvenju l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u għalhekk il-konvenut kellu jirritorna d-depożitu li kien irċieva.

Għaldaqstant in vista tal-premess, il-konvenut għandu jiddikjara għala din l-Onorabbli Qorti m'għandhix:

1. Tordna li l-konvenut jivversa lura d-depożitu kollu ta' dsatax-il elf u mitejn ewro rappreżentanti depożitu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Tillikwida d-danni lir-rikorrenti permezz ta' periti nominandi.

> *Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet skont il-liġi sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut li huwa nġunt minn issa in subizzjoni."*

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' Settembru 2021 (*a fol.* 14) li permezz tiegħu din il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għas-seduta tal-21 ta' Ottubru 2021 u fejn ġie ordnat li r-Rikors Maħluf jiġi notifikat lill-konvenut Victor Gauci b'għoxrin jum żmien min-notifika biex iressaq ir-Risposta Maħlufa tiegħu.

Rat illi minkejja li l-konvenut Victor Gauci ġie notifikat b'dawn il-proċeduri fl-4 ta' Novembru 2021 (*a fol.* 16 *tergo*) huwa għażel li ma jressaq l-ebda Risposta Maħlufa u b'hekk il-Qorti ddikjarat li kien jinsab fi stat ta' kontumaċja. Għal kull buon fini, il-Qorti tinnota wkoll li wara li fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2021 (*a fol.* 20) ġie ordnat li l-kawża tiġi kanċellata u wara li fl-1 ta' Frar 2022 (*a fol.* 24) il-Qorti laqgħet talba sabiex il-kawża tiġi mill-ġdid mqiegħda fuq il-lista, il-konvenut Victor Gauci baqa' ma deherx għas-seduta tal-24 ta' Marzu 2022 (u lanqas għal dawk ta' wara) u dana minkejja li huwa kien ġie debitament notifikat bl-Avviż ta' Ri-Appuntament (*a fol.* 26 *tergo*).

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tinnota li fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2022 (*a fol.* 32) il-konsulent legali tal-attriċi rtirat it-tieni (2) talba hekk kif kontenuta fir-Rikors Maħluf tal-attriċi u għaldaqsant il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din it-talba b'dan illi jifdal li tiġi kkunsidrata l-ewwel (1) talba hekk kif kontenuta fir-Rikors Maħluf tal-istess attriċi.

Illi qabel il-Qorti tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-ewwel (1) talba tal-attriċi hija tal-fehma li l-ewwel tagħmel riferenza għal dak li ngħad fis-sentenza fl-ismijiet **Blye**

Engineering Co. Ltd vs. Philip Borg Bellanti et deċiża fit-22 ta' Ġunju 2005 fejn il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[1] qalet hekk:

> "Magħdud dan, huwa wkoll prinċipju ben stabbilit illi għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dan ma kellux jinftiehem bħala li hu abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domanda. Sta għall-ġudikant li jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata, independentement mill-kontumaċja tal-konvenut. *Vide* Kollez. Vol. XXIX P III p 35".

Illi dan ifisser li l-fatt li l-konvenut jinsab fi stat ta' kontumacja ma jfissirx illi, b'mod awtomatiku, għandha tintlaqa' l-ewwel (1) talba tal-attriċi. Din il-Qorti xorta waħda għandha r-responsabilita' illi tindaga jekk l-ewwel (1) talba tal-attriċi hijiex ġustifikata jew le, irrispettivament mill-fatt illi l-konvenut naqas milli jirrispondi għat-talbiet kif dedotti fir-Rikors Maħluf u milli jattendi għas-seduti tal-Qorti wara li huwa ġie debitament notifikat skont il-liġi.

Illi riferenza ssir għal dak li jipprovdi Artikolu 201 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra hekk:

> "Jekk il-konvenut jew l-avukat tiegħu, jew, fil-kawżi quddiem il-qrati inferjuri, il-konvenut jew l-avukat jew prokuratur legali tiegħu, jonqos li jidher, il-kawża tista' tiġi maqtugħa skont il-liġi fuq l-atti li jkun hemm wara s-smiegħ ta' dik ix-xhieda li l-Qorti tista' tqis li tkun meħtieġa, għad li huwa ma jkunx deher".

Illi dan huwa l-każ fil-każ odjern u ġialadarba l-konvenut ġie debitament notifikat skont il-liġi bil-proċeduri odjerni u hu ma ppreżenta l-ebda Risposta Maħlufa u la hu u lanqas l-avukat tiegħu ma dehru l-Qorti għall-kawża odjerna, għalhekk il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiddeċiedi l-kawża in eżami skont il-liġi u dan a bażi tal-atti ppreżentati u x-xhieda prodotti mill-attriċi *ai termini* ta' Artikolu 201 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] Appell Ċivili Numru 273/2003/1.

Ikkunsidrat

Illi, fit-30 ta' Mejju 2022, ġie ppreżentat affidavit tal-attriċi **Giaele Cilia** (*a fol.* 34 *et seq.*). Fir-Rikors Maħluf u fl-affidavit imsemmi l-attriċi tisħaq li daħlet fi promessa ta' xiri mal-konvenut permezz ta' konvenju (*a fol.* 5 *et seq.*) iffirmat fit-12 ta' Diċembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Vella liema xiri kien jikkonsisti f'appartament li kellu jġib l-indirizz ta' Perla Apartments, Triq il-Ġilju, Manikata, limiti tal-Mellieħa. L-attriċi ssotni li skont il-konvenju msemmi l-appartament kellu jitkompla fl-intier tiegħu sa mhux aktar tard minn Diċembru 2019 u li l-istess konvenju ngħata estensjoni sat-30 ta' Ġunju 2020 (Dok. "GC 3" – *a fol.* 39) fejn sa dik id-data l-appartament kien għadu lanqas biss beda jinbena. Jingħad mill-attriċi li fis-26 ta' Ġunju 2020 ntavolat ittra ġudizzjarja (Dok. "GC 4" – *a fol.* 40 *et seq.*) fejn infurmat lill-konvenut illi hija ma kellhiex intenzjoni li ġġedded aktar u li riedet twaqqaf il-konvenju. Hija tgħid li l-konvenut kien talab il-flus tad-depożitu u ċioé ta' dsatax-il elf u mitejn Euro (€19,200) lin-nutar u li qatt ma rriversa l-istess ammont lura meta, skont l-attriċi, kien jaħti unikament hu għan-nuqqas ta' wegħda ta' bejgħ. L-attriċi ssostni li l-att finali ta' bejgħ ma sar qatt tant li, skont hi, il-konvenut ħarab bil-flus u ma riedx li jroddhom lura u dana minkejja li saru diversi tentattivi, kemm verbali kif ukoll permezz ta' ittra ġudizzjarja u ittri legali. Skont l-attriċi meta konvenju jiskadi, anke mill-estensjoni tal-konvenju, il-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u għalhekk il-konvenut kellu jirritorna d-depożitu li kien irċieva.

Illi, fit-30 ta' Mejju 2022, ġie ppreżentat ukoll affidavit ta' **Patrick Cilia** (*a fol.* 51) fejn ikkonferma dak kollu li qalet bintu l-attriċi Giaele Cilia fl-affidavit tagħha. Jgħid li kien preżenti għal kull laqgħa li saret kemm man-Nutar Dr. Jonathan Vella u kif ukoll mal-Avukat Dr. Josephine Farrugia Mifsud. Jgħid li kien preżenti wkoll kull meta sar tenattiv ta' komunikazzjoni mal-bejjiegħ.

Illi, fit-30 ta' Mejju 2022, ġie ppreżentat ukoll affidavit tan-**Nutar Dottor Jonathan Vella** (*a fol.* 52) fejn ikkonferma li quddiemu kien sar il-konvenju li jsir riferenza għalih hawn fuq u li ġie ffirmat fit-12

ta' Diċembru 2018. Jgħid li l-bejgħ kellu jsir veru l-prezz u kundizzjonijiet msemmija fl-imsemmi konvenju. Jispjega li fuq il-konvenju tħallas depożitu li jammonta għal dsatax-il elf u mitejn Euro (€19,200). Jgħid ukoll li l-partijiet ffirmar estensjoni tal-konvenju fejn il-konvenju ġie mġedded sat-30 ta' Ġunju 2020. Jixhed li f'Marzu 2020 il-kompratriċi nfurmatu li sa dakinhar kien għadu ma bediex ix-xogħol mwiegħed mill-venditur u li ma kienx beħsiebha tiffirma estensjoni oħra tal-konvenju.

Ikkunsidrat

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak kollu li ngħad hawn fuq, inkluż id-dokumenti eżebiti, il-Qorti jirriżultalha li ġie sodisfaċentement pruvat dak li jingħad mill-attriċi fir-Rikors Maħluf tagħha. B'hekk isegwi li l-Qorti hi sodisfatta li l-attriċi ppruvat il-każ tagħha skont il-liġi u għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' l-ewwel (1) talba tal-attriċi hekk kif kontenuta fir-Rikors Maħluf tagħha.

Illi dwar minn meta għandu jibda jiddekorri l-imgħax fil-kawża odjerna, il-Qorti tinnota li għandu japplika dak li jipprovdi Artikolu 1141(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid li l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju u dan minkejja li fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni. Fis-sentenza fl-ismijiet **Iris Dalmas vs. Ronnie German et** deċiża fis-16 ta' Marzu 2005, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) qalet hekk:

> "Għall-iskop tad-dekorriment ta' l-imgħax hu meħtieġ interpellazzjoni formali biex id-debitur jitqiegħed *in mora*. Jiġifieri, *"una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione"* (Kollez. Vol. XVI P I p. 84)."

Illi fil-każ odjern jirriżulta li fis-26 ta' Ġunju 2020 l-attriċi bagħtet lill-konvenut att ġudizzjarju *ossia* ittra uffiċjali (Dok. "GC 4" – *a fol* 40 *et seq.*) qabel ma fetħet dawn il-proċeduri u dana biex il-konvenut jirrifondi lura l-ammont ta' depożitu fl-intier tiegħu. Din l-ittra uffiċjali ġiet notifikata lill-konvenut fl-4 ta' Settembru 2020 (*a fol.* 41

tergo) u għalhekk hija minn din id-data li l-Qorti tqis li għandhom jibdew jiddekorru l-imgħaxijiet.

Decide

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

(1) Tilqa' l-ewwel (1) talba tal-attriċi u b'hekk tordna li l-konvenut Victor Gauci jivversa lura lill-attriċi d-depożitu kollu ta' dsatax-il elf u mitejn Euro (€19,200) rappreżentanti depożitu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

(2) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni (2) talba *stante* li din it-talba ġiet irtirata.

Finalment, il-Qorti tordna li l-ispejjeż kollha marbuta ma' dawn il-proċeduri hekk kif mitluba fir-Rikors Maħluf tal-attriċi u l-imgħax bit-tmienja fil-mija (8%) fis-sena li jibda mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali hawn fuq imsemmija, *ossia* mill-4 ta' Settembru 2020, sad-data tal-ħlas effettiv jitħallsu kollha kemm huma mill-konvenut Victor Gauci.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur