PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **932/21 AD**

WALTER RENE URBANEK (K.I. 0201750A)

VS

JOSEPH FENECH (K.I. 299465M)
U
MARIANNE FENECH CESAREO (K.I. 332176M)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Gunju 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali wara talba maghmula fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru 2021 ai termini tal-Artikoli 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta għal hlas ta' somma fl-ammont ta' erba' u disghin elf ewro (€94,000) rapprezentantanti zewg depoziti mhallsa mir-rikorrent lill-intimati fuq zewg konvenji ghall-bejgh u xiri ta' zewg appartamenti, liema bejgh u xiri ma kienux sehhew;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar it-tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru 2021, Walter Rene' Urbanek, ikkonferma bil-ġurament tiegħu is-segwenti:

   a. Illi premezz ta' konvenju fl-Atti tan-nutar Dr Carmel Gafa datat il-hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) (konvenju relattiv hawn anness u mmarkat bhala Dok A),l-partijiet kontendenti dahlu fi ftehim fejn ir-rikorrent kien obbliga ruhu illi jixtri u l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghu appartament internament bin-numru wiehed (1) , fi stat ta' gebel u saqaf, li kellu jigu kostruwit fil-livell terran u jifforma parti minn blokka ta' erba' appartamenti sovrastanti *garages* u spazzji ta' parkegg, liema blokka t'appartamenti kellha tigi nnumerata bhala 281, Blue Grotto Avenue, Zurrieq.

   b. Illi l-bejgh surreferit kellu jsir ghal-prezz komplessiv ta' mitejn u ghoxrin elf ewro (€220,000) u ghalhekk kif kien gie miftiehem fl-istess konvenju, mal-iffirmar tal-konvenju surreferit r-rikorrent ivversa favur l-intimati l-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf ewro (€22,000) bhala depozitu akkont tal-prezz.

   c. Illi inoltre, l-konvenju surreferit kien jobbliga lir-rikorrent illi jhallas depozitu ulterjuri fl-ammont ta' hamsin elf ewro (€50,000) fi stadju ulterjuri, liema ammont kien gie debitament mhallas mir-rikorrent kif evidenzjat mid-dokumentazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala Dok B.

   d. Illi l-konvenju surreferit kellu jkun validu ghal zmien hmistax(15)-il xahar mid-data tal-iffimar tal-istess konvenju, madanakollu fi stadju ulterjuri il-partijiet kienu ftehmu illi tali konvenju kellu jigi estiz sal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) (kif evidenzjat mid-dokumentazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala Dok C)

e. Illi oltre, permezz ta' konvenju iehor fl-Atti tan-Nutar Carmel Gafa datat nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' April tas-sena elfejn u dsatax (2019) (konvenju relattiv hawn anness u mmarkat bhala Dok D), l-partijiet kontendenti dahlu fi ftehim fejn ir-rikorrent kien obbliga ruhu illi jixtri u l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghu appartament internament bin-numru tnejn (2), fi stat ta' gebel u saqaf, li kellu jigu kostruwit fil-livell tal-ewwel sular u jifforma parti minn l-istess blokka surrerita ta' erba' appartamenti, sovrastanti garages u spazzji ta' parkegg, liema blokka t'appartamenti kellha tigi nnumerata bhala 281, Blue Grotto Avenue, Zurrieq.

f. Illi l-bejgh surreferit kellu jsir ghall-prezz komplessiv ta' mitejn u ghoxrin elf ewro (€220,000) u ghalhekk kif kien gie miftiehem, mal-iffirmar tal-konvenju surreferit r-rikorrent ivversa favur l-intimati l-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf ewro(€22,000) bhala depozitu akkont tal-prezz.

g. Illi l-konvenju surreferit kellu jkun validu ghal zmien hmistax (15) -il xahar mid-data tal-iffirmar tal-istess konvenju u cioe sa' nhar il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020).

h. Illi b'hekk r-rikorrent ivversa lill-intimat s-somma komplessiva ta' erbgha u disghin elf ewro (€94,000) bhala depoziti mhallsa fuq il-konvenji relattivi.

i. Illi nonstante t-termini ta' skadenza indikati fuq il-konvenji relattiva kif ukoll minkejja interpellazzjonijiet da parte tar-rikorrent lill-intimati sabiex jidhru fuq il-kuntratt finali, l-istess intimati baqghu inadempjenti bil-konsegwenza li l-istess konvenji skadew u tilfu l-effikacja u l-effetti vinkolanti taghhom.

j. Illi minn dan isegwi ghalhekk illi l-partijiet ghandhom jigu messi lura fil-pozizzjoni li kienu qabel ma gew iffirmati l-imsemmija skritturi u kwindi l-intimati huma tenuti u obbligati li jirrifondu l-pagamenti lilhom imhallsa mir-rikorrent ghax altrimenti jkunu qed jarrikkixxu ruhhom indebitament.

k. Illi minkejja li l-partijiet kellhom jirrivertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju stante l-iskadenzi tal-konvenju surreferiti u nonstante diversi interpellazzjonijiet da parte tar-rikorrent lill-intimati sabiex jirrifondu d-depoziti fl-ammont ta' erbgha u disghin elf ewro (€94,000) mhallsa mill-istess rikorrent, l-intimati baqghu inadempjenti u dana ghad-dannu u detriment tar-rikorrent.

l. Illi l-konvenji odjerni issa tilfu l-effikacja taghhom u ghalhekk hemm lok li l-kontendenti jirritornaw ghal-istatus quo ante u ghalhekk l-intimati ghandhom jirrifondu d-depoziti mhallsa mir-rikorrent lilhom u cioe l-ammont ta' erbgha u disghin elf ewro (€ 94,000).

m. Illi dawn il-fatti jafhom personalment ir-rikorrent li jirritjeni li dan id-debitu tal-intimati favur tieghu huwa cert, likwidu u dovut u fl-opinjoni tar-rikorrent l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu u ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kodici tal-Procedura Civili.

n. Illi r-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment.

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

   a. Tghaddi biex tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skond kif mahsub fl-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

   b. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenji precitat tal-hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) kif ukoll dak datat nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' April tas-sena elfejn u dsatax (2019) fl-atti tan-nutar Dr. Carmel Gafa m'ghadx baqghalhom forza legali in kwantu l-iskadenza tat-termini pattwiti;

c. Konsegwentament, tiddikjara illi l-intimati huma debituri tar-rikorrent fis- somma ta' erbgha u disghin elf ewro (€94,000) kif hawn fuq spjegat: u

d. Konsegwentament u ghar-ragunijiet premessi, tikkundana lill-intimati jirrifondu lir-rikorrent l-ammont ta' erbgha u disghin elf ewro (€94,000) ossia d-depoziti li thallsu fuq il-konvenju de quo u dan taht dawk il-provvidimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjes inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru ta' referenza 1291/2021, bl-imghax u bl-ingunzjoni tal-intimati in subizzjoni.

Il-Qorti

4. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent Walter Rene Urbanek datat tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru 2021;

5. Rat id-dokumentazzjoni kollha annessa mal-istess rikors, u cioe' konvenju fl-Atti tan-nutar Dr Carmel Gafa datat nhar il-hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) (**Dok A**), skrittura privata redatta datata nhar id-disgha (9) ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) u dokumentazzjoni li tikkonferma l-hlas tad-depozitu ulterjuri ta' hamsin elf ewro (€50,000) mir-rikorrent lill-intimati (**Dok B**), skrittura privata li permezz taghha gew estizi l-effetti tal-konvenju datat nhar il-hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) (**Dok C**) u konvenju fl-Atti tan-nutar Dr Carmel Gafa datat nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' April tas-sena elfejn u dsatax (2019) (**Dok D**).

6. Reġgħet rat id-digriet tagħha stess tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru 2021 illi permezz tiegħu appuntat il-kawża għas-seduta tal-Hamis tmintax (10) ta' Novembru 2021, b'ordni lill-intimati sabiex jidhru f'dik il-ġurnata u

jwiegbu għat-talba tar-rikorrent u, li fin-nuqqas, il-Qorti tgħaddi sabiex tiddeċiedi minnufih il-kawża billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrent.

7. Rat illi fis-seduta tat-18 ta' Novembru 2021, il-Qorti halliet il-kawza ghan-notifika tal-intimati ghall-14 ta' Jannar 2022 permezz tal-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u f'zewg gazzetti lokali, wahda bil-Malti u wahda bl-Ingliz wara li jsiru t-tentattivi kollha skond il-ligi.

8. Rat illi fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2022 u dik sussegwenti tal-24 ta' Frar 2022, il-Qorti halliet il-kawza ghan- notifika tal-intimati ghat-12 ta' Mejju 2022.

9. Rat illi l-intimati gew notifikati bir-rikors guramentat, bid-digriet tal-appuntament tal-kawza u bl-avviz tas-smiegh tal-kawza fit-30 ta' Marzu 2022 fejn thalliet kopja tal-istess fl-Ghassa tal-Pulizija taz-Zurrieq, fil-Kunsill Lokali taz-Zurrieq u fil-fond taz-zewg intimati skond riferta tal-Marixxall Marco Bonnici (a fol. 31 tergo tal-atti).

10. Rat illi fis-seduta tat-12 ta' Mejju 2022, il-kawza thalliet ghall-14 ta' Gunju 2022 ghan-notifika tal-intimati bil-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta lokali u rat illi fis-seduta tal-14 ta' Gunju 2022 l-kawza thalliet ghan-notifika bil-pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali ghat-28 ta' Gunju 2022.

11. Rat illi l-intimati gew notifikati permezz tal-Gazzetta tal-Gvern datata 4 ta' April 2022 u sussegwentement giet notifikata wkoll permezz tal-pubblikazzjoni fil-gazzetta L-Orizzont datata 21 ta' Gunju 2022.

12. Rat illi fis-seduta tat-28 ta' Gunju 2022 l-intimati msejhin diversi drabi ma dehrux.

13. Rat l-Artikolu 170(1) tal-Kap 12;

14. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

15. Fl-ewwel lok, f'dak illi jirrigwarda l-**ewwel talba** tar-rikorrent, il-Qorti tinnota illi kien minħabba illi l-intimati kienu ghadhom ma gewx notifikati bir-rikors ġuramentat illi ma ngħatatx sentenza waqt is-seduta tat-18 ta' Novembru 2022. In oltre, lanqas kien għadu ġie notifikat sas-seduta tad-tal-14 ta' Gunju 2022, u kien għalhekk illi l-Qorti kellha tiddiferixxi l-kawża għal darb'oħra.

16. Fit-tieni lok, in konsiderazzjoni tan-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tal-intimati sabiex il-kawża tinstema' bid-dispensa tas-smiegħ, il-Qorti tqis illi l-ewwel talba tar-rikorrent għandha tintlaqa';

17. Fit-tielet lok, il-Qorti tqis illi jista' jitqies sodisfaċentement pruvat il-fatt illi s-l-intimati huma debituri tar-rikorrent fis-somma ta' erbgha u disghin elf ewro (€94,000) rapprezentantanti l-import imhallas mill-attur lill-konvenuti.

18. Il-Qorti tqis ukoll illi jista' jitqies sodisfaċentement pruvat il-fatt illi l-konvenuti naqsu milli jhallsu lill-attur l-istess ammont u dan skont dak indikat u konfermat bil-ġurament mill-istess attur liema fatt <u>ma ġiex kontestat mill-konvenuti minkejja illi ngħataw minn din il-Qorti l-possibilta' kollha mogħtija lilhom mil-liġi sabiex jagħmlu dan</u>;

19. In vista ta' dak kollu suespost, din il-Qorti tikkonkludi illi t-talba tal-attur għall-ħlas tal-ammont indikat aktar il-fuq hija ġustifikata stante illi tirriżulta pruvata;

Decide

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

(i) **<u>Tilqa</u>'** l-ewwel talba attriċi, u, konsegwentement,

(ii) **<u>Tilqa'</u>** t-tieni talba u t-tielet talba tar-rikorrent u tiddikjara li l-intimati huma debituri tar-rikorrent fis-somma ta' erbgha u disghin elf ewro (€94,000) rapprezentanti d-depoziti li thallsu fuq il-konvenji de quo

(iii) **<u>Tilqa'</u>** r-raba' talba u tordna lill-intimati jirriondu lir-rikorrent is-somma ta' erbgha u disghin elf ewro (€94,000) ossia d-depoziti li thallsu fuq il-konvenji de quo, bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju 1291/2021 a karigu tal-intimati Joseph Fenech u Marianne Fenech Cesareo.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur