PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 12 ta' Mejju, 2016

Citazzjoni Nru: 1088/2013 AF

Veduta Estates Limited (C-1006)

vs

Issa Islaam Tawfik

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Veduta Estates Limited (C1006) tal-12 ta' Novembru 2013, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Il-Kumpanija rikorrenti m'ghandhiex u qatt ma kellha relazzjoni guridika jew ta' kwalsiasi tip mal-intimat.

Il-kumpanija *Executive Investments Limited* (C36188) zviluppat proprjetà bl-isem "Veduta Gardens", Triq Emm. Giordano, Gzira fejn ikkummissjonat lill-intimat jaghmel xogholijiet, li minn naha tieghu ghamel xoghol hazin kif jidher mid-dokument mahrug mill-Perit Martin Farrugia hawn anness u mmarkat Dok. 1 u konsegwentement gie infurmat mill-avukat sottofirmat li x-xoghol li ghamel mhux skond is-sengha u l-arti u li qed jinzamm responsabbli ghad-danni b'rizerva ghal

passi kontra tieghu kif jidher fl-ittra hawna nnessa u mmarkata Dok. 2.

Konsegwentement il-kumpanija rikorrenti kellha tqabbad lil terzi sabiex dawn jaghmlu xogholijiet rimedjali, kif ukoll li jlestu x-xoghol kollu fil-binja in kwistjoni.

Fit-18 ta' Frar 2010 l-intimat kien baghat ittra interpellatorja ffirmata minn Dr. Ian Vella Galea lil *Executive Investments Limited* (C36188) biex ihallsu €10,938 ghal xoghol maghmul minnu, kif jidher fid-dokument hawn anness u mmarkat Dok. 3 u fid-9 ta' April 2010 l-intimat baghat ittra ufficjali ai termini tal-Art. 166A ghall-istess skop kif jidher fid-dokument hawn anness u mmarkat Dok. 4, liema ittra giet respinta skond il-ligi fis-16 ta' April 2010 kif jidher fik-dokument hawn anness u mamrkat Dok. 5.

Ghalhekk huwa car kristallin kif il-kumpanija rikorrenti qatt ma kellha relazzjoni ta' kwalsiasi tip mal-intimat, u dan bl-intimat stess jafu peress li huwa interpella anke sahansitra b'mod ufficjali lill-lumpanija ohra u li ghalhekk zgur m'ghandux skuzanti ghal azzjonijiet tieghu.

Minkejja dan l-intimat ad insaputa tal-kumpanija rikorrenti qabad u rregistra fil-konfront taghha privilegg specjali bin-numru 10307/2013 maghmula minn Nutar Michael Laferla ghal hlasijiet allegatament lilu dovuti, liema privilegg specjali gie registrat fuq il-blokka bla numru ufficjali bl-isem Veduta Gardens, Triq Reggie Miller kantuniera ma' Triq Emm. Giordano, Gzira, kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 6.

Fil-privilegg hawn fuq imsemmi l-intimat jivvanta li x-xoghol tlesta fit-8 ta' Gunju 2013, meta l-ittri tal-konsulent legali tieghu juru b'mod car li waqaf jahdem fil-post in kwistjoni qabel it-18 ta' Frar 2010.

Ghalhekk l-intimat ma kellu ebda jedd jew dritt li jirregistra privilegg fuq il-blokka bla numru ufficjali bl-isem Veduta Gardens, Triq Reggie Miller kantuniera ma' Triq Emm. Giordano, Gzira peress li huwa qatt ma kellu relazzjoni mal-kumpanija rikorrenti, u r-relazzjoni li kellu ma' Executive

Investments Limited (C36188) spiccat qabel it-18 ta' Frar 2010 u ghalhekk bi ksur tal-Art. 2029 tal-Kap. 16.

L-intimat gie interpellat sabiex inehhi l-privilegg specjali minnu registrat fil-konfront tal-kumpanija rikorrenti kif jidher fl-ittra hawn annessa u mmarkata Dok. 7 izda baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-intimat ma kellu ebda jedd jew dritt li jirregistra fil-konfront tal-kumpanija rikorrenti l-privilegg specjali bin-numru 10307/2013 fuq il-blokka bla numru ufficjali bl-isem Veduta Gardens, Triq Reggie Miller kantuniera ma' Triq Emm. Giordano, Gzira.

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jikkancella l-privilegg specjali bin-numru 10307/2013 minnu iskritt fil-konfront tal-kumpannija rikorrenti.

3. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-intimat fl-eventwali kontumacja tieghu sabiex jirregistraw huma l-kancellament tal-privilegg specjali bin-numru 10307/2013 iskritt fil-kofnront tal-kumpanija rikorrenti.

Bl-ispejjez inkluz l-ittra interpellatorja tat-12 ta' Settembru 2013, kontra l-intimat, li minn issa huwa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Jannar 2015 fejn l-intimat deher assistit u ta' ruhhu b'notifikat bl-atti tal-kawza.

Rat li, minkejja dan, l-intimat baqa' ma ressaq ebda twegiba.

Semghet xhud viva voce.

Semghet lid-difensur jitratta l-kawza.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, s-socjetà rikorrenti qeghda titlob li jithassar privilegg registrat fil-konfront taghha mill-intimat wara li dan isostni li ma thallasx ta' xoghol esegwit minnu fi proprjetà tar-rikorrenti.

L-intimat ma wegibx ghat-talba. Doveruz f'dawn ic-cirkostanzi li jigi enfasizzat li t-taghlim kostanti ta' dawn il-Qrati huwa fis-sens li l-kontumacja ma titqies qatt bhala ammissjoni tat-talba u jibqa' dejjem jinkombi fuq ir-rikorrent li jipprova t-talba tieghu sal-grad rikjest mill-ligi.

Dan premess, jirrizulta inkontestat fil-kaz in ezami li l-inkarigu ghal xogholijiet fuq il-binja Veduta Gardens inghata lill-intimata mis-socjetà Executive Investments Limited u mhux minn Veduta Estates Limited. In fatti, zmien ilu, kien l-istess intimat odjern li baghat ittra interpellatorja ghall-hlas lill-imsemmija Executive Investments Limited, ittra din datata 18 ta' Frar 2010 esibita in atti a fol. 8.

Jirrizulta inoltre inkontestat illi l-intimat waqaf jahdem fuq il-binja qabel l-4 ta' Settembru 2009, data li fih gie rilaxxat rapport peritali dwar in-nuqqasijiet fix-xogholijiet (ara dokument a fol. 6). L-ittra interpellatorja mibghuta ghall-hlas iggib id-data tat-18 ta' Frar 2010. Il-privilegg gie registrat fit-8 ta' Lulju 2013.

L-Art. 2029 tal-Kap. 16 jipprovdi testwalment illi:

> *"Il-privileġġi speċjali fuq l-immobbli u fuq ħwejjeġ mobbli kif speċifikat fl-artikoli 2002(2) u 2012(1)(b) m'għandhomx effett jekk ma jiġux imniżżlin fir-Reġistru Pubbliku fiż-żmien ta' xahrejn."*

Fic-cirkostanzi, ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba kif dedotta; tilqa' t-tieni talba kif dedotta u ghall-fini taghha tipprefiggi terminu ta' hmistax il-gurnata; tilqa' t-tielet talba u ghall-fini tal-kancellament tahtar lin-Nutar Sean Critien kif ukoll lil Dr. Josette Grech biex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci.

L-ispejjez kollha jithallsu minn Issa Islaam Tawfik.

IMHALLEF

DEP/REG