QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 1659/22 GG

Mary Concetta Cassar, pensjonanta, armla minn Andrew Cassar, bint George Formosa u Angela ee' Gatt, imwielda Qorti fid-disgha u ghoxrin ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija erbgha u hamsin (29.10.1954) u residenti l-Qawra, detentrici tal-karta ta' l-identita': 0839454 (M) u Patrick Cassar, *self employed*, iben Andrew u Mary Concetta nee' Formosa, imwieled Pieta' fit-tmienja ta' Mejju tas-sena elf disa' mija wiehed u tmenin (8.05.1981) u residenti l-Qawra, detentur tal-karta tal-identita' bin-numru: 235081(M)

vs.

Alexander sive Alex Mercieca, *electrician*, guvni, iben John Joseph Mercieca u Pauline nee' Esposito, imwieled H'Attard fl-ewwel ta' Jannar tas-sena elf disa' mija tlieta u sittin (1.01.1963) u residenti erbgha (4), "Anil", Triq il-Hawt, Swieqi, detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 85363 (M)

Illum 7 ta' Frar 2023

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Mary Concetta Cassar *et* ipprezentat quddiem din il-Qorti fit-2 ta' Dicembru, 2022 li bih talbu il-hrug ta' mandat ta' inbizzjoni sabiex izommu lill-intimat milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi, jassenja, jikri, jipoteka, jippermetti r-registrazzjoni ta' xi privilegg jew ipoteka, jaggrava jew jiddisponi b'xi mod iehor, b'titolu gratuwitu u/jew oneruz, il-proprjeta' immobbli formanti l-mertu tal-kuntratt irrifirmat bejn il-kontendenti fl-14 ta' Settembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Dorian Sciberras u cioe': il-maisonette fil-first floor level bin-numru ufficjali hamsa (5), bl-isem "Andcon", fi Triq iz-Zragen, Attard, inkluz l-arja libera taghha usque ad coelum, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha;

Rad-digriet taghha tal-istess jum li bih laqghet it-talba provvizorjament, ordnat in-notifika b'hamest ijiem zmien ghar-risposta u appuntat ir-rikors ghat-trattazzjoni ghas-7 ta' Dicembru, 2022;

Rat illi l-intimat ta ruhu b'notifikat bir-rikors promutur, bl-appuntament tas-smiegh u bid-digriet provizorju fl-udjenza tal-10 ta' Jannar, 2023;

Semghet is-sottomissjonijiet orali tal-abbli difensuri tal-partijiet u rat id-dokumenti kollha esebiti;

Rat illi r-rikors thalla ghad-digriet *in camera*;

Ikkunsidrat:

Fatti rilevanti:

1. Illi mill-atti processwali jemergi illi permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dorian Sciberras tal-14 ta' Settembru, 2020 r-rikorrenti bieghu u ttrasferew lill-intimati l-immobbli konsistenti f'maisonette fil-levell tal-ewwel sular inkluz l-arja kif ahjar deskritta fid-dokument mmarkat 'A' mar-rikors promutur. Eskluz mill-arja trasferita, izda, hemm "*l-arja formanti parti mill-istess fond, bejn nofs is-saqaf tal-groundfloor level sa nofs is-saqaf tal-first floor level. Ossija dik l-arja li ladarba kostruwita sejra tifforma l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti mill-istess blokk…*" Skond il-kuntratt esebit, il-prezz u l-hlas ta' dan it-trasferiment sar in parti bi hlas fi flus u in parti b'appalt favur ir-rikorrenti billi kellu jaghmel xogholijiet ta' kostruzzjoni, alterazzjonijiet u *finishings* fl-arja li baqghet tappartjeni lir-rikorrenti liema xogholijiet minkejja li kellhom ikunu ezegwiti sat-30 ta' Settembru, 2021 kienu anqas biss inizzjaw sad-data tal-prezentata tar-rikors ghal-hrug ta' mandat t'Inibizzjoni;

2. Illi minkejja dan, ir-rikorrenti jghidu li taw bosta opportunitajiet lill-intimat sabiex jottempera ruhu inkluz b'obbligazzjoni li jhallas penali izda l-istess intimat, skond kif jallegaw ir-rikorrenti, jinsab f'qaghda finanzjarja imwieghra u konsegwentement ma jistghax jonora l-obbligi minnu assunti u jekk jitrasferixxi jew jiddisponi minn din l-immobbli il-jeddijiet taghhom ikunu pregudikati b'mod irrimedjabbli;

3. Illi l-intimat jilqa' ghal dan billi fis-sottomissjonijiet maghmula mill-abbli avukat difensur tieghu jghid illi ghalkemm huwa minnu li l-aspett rapprezentanti l-appalt ma kienx onorat, l-partijiet kienu dahlu fi ftehim li f'kaz li dawn ix-xogholijiet ma jkunux ezegwiti sa zmien disa' xhur Alex Mercieca jintrabat li jhallas penali favur ir-rikorrenti fl-ammont ta' €700 fix-xahar sakemm ikunu hekk ezegwiti. Dan il-ftehim kien redatt fi skrittura bid-data tat-23 t' Awwissu 2001 esebita fl-udjenza tal-10 ta' Jannar 2023 mill-intimat. Skond dan tal-ahhar, dan il-ftehim jaghmel tajjeb ghat-thassib ravvizat mir-rikorrenti u kulma jrid jaghmel l-istess rikorrenti hu li jaccetta l-hlas tal-penali anke jekk kien tardiv fl-ahhar wiehed;

4. Illi ghal-kwadru komplet tac-cirkostanzi li jsawru dan il-kaz, jemergi ukoll mill-kopja tar-rikors mahluf annessa u mis-sottomissjonijiet orali li l-intimat kien applika ghall-permess ta'

zvilupp sabiex jibni blokka appartament fuq l-arja sovrastanti l-maisonette ghal-liema permess l-intimat baqa' ma ghamilx il-hlas relattiv dovut lill-Awtorita' minkejja li kienu ghaddew sentejn. Tul dan il-perjodu r-rikorrenti kellhom jivvakaw l-immobbli sia ghaliex hekk kien patwit kif ukoll stante li kienu nbdew xi xogholijiet fejn tnehhew l-aperturi, saru xi demolizzjonijiet u ghalhekk kellhom jikru fond fejn jabitaw u kien ghalhekk li r-rikorrenti inizzjaw proceduri kontra l-intimati ghar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgh. Ir-rikorrenti issa jallegaw li anke jekk il-proceduri fil-Qorti Civili ikollhom ezitu favorevoli ghalihom, x'rimedji ser ikollhom f'kaz li l-intimat jissoggetta l-proprjeta' ghal-per ezempju bejgh in subbasta jew ghal ipoteki u privileggi stante li l-intimat ghandu diversi kwistjonijiet pendenti ma' terzi.

Dritt:

5. Illi huwa principju assodat fil-gurisprudenza kopjuza in materja illi Qorti ma ghandhiex takkorda l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni hlief jekk ir-rikorrent li jitlob il-hrug tal-mandat juri li dan hu mehtieg ghal-preservazzjoni tal-jeddijiet tieghu b'mod illi c-cahda tieghu ikun jissarraf fi pregudizzju. Oltre dan jehtieg li jkun jidher fuq bazi *prima facie* li r-rikorrenti ghandu dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg rekwiziti jehtieg li

jkunu prezenti flimkien tant illi n-nuqqas ta' prezenza ta' wahda minnhom ikun fatali ghal min qed jaghmel it-talba;

6. Illi fl-ezami u r-ricerka fil-fatti migjuba quddiemha ghad-decizjoni dwar iz-zewg rekwiziti appena elenkati, l-Qorti ghandha timxi b'mod sommarju tant li mhux mistenni minnha li tiehu konjizzjoni u tiddeciedi bl-istess mod mistenni mil-Qorti fil-kaz tal-kontenzjuz;

7. Illi ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina u tiddeciedi it-talba tar-rikorrenti fil-qafas legali appena mghoddi in rassenja;

Jedd ***prima facie*** **:**

8. Illi l-ghan tar-rikorrenti fl-otteniment tal-mandat ta' inibizzjoni minnhom pretiz hu li jwaqqfu lill-intimat milli jittrasferixxi jew jiddisponi xort'ohra mill-proprjeta' lil terzi l-proprjeta' mibjugha lilu konsistenti f'"maisonette fil-first floor level bin-numru ufficjali hamsa (5), bl-isem "Andcon", fi Triq iz-Zragen, Attard, inkluz l-arja libera taghha usque ad caelum, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha". Eskluz minn dan it-trasferiment hemm l-arja formanti parti mill-istess fond, bejn nofs is-saqaf tal-ground floor level sa nofs is-saqaf tal-first floor level;

9. Illi t-trasferiment tal-proprjeta' mir-rikorrenti a favur tal-intimati sehh in forza ta' att pubbliku debitament insinwat u mhux kontestat. F'dan it-trasferiment ghad illi l-kumpraturi intimati hallsu ghall-prezz tal-immobbli trasferit, obbligaw ruhom li jaghmlu alterazzjonijiet konsistenti f'kostruzzjoni fuq l-arja li baqghet fil-proprjeta' tal-vendituri rikorrenti, liema alterazzjonijiet, kif gia senjalat, ghadhom ma sarux wara trapass ta' aktar minn senten minkejja li kellhom jitlestew fi zmien sena u minkejja ukoll li r-rikorrenti vvakaw minn dan il-maisonette kif obligati jaghmlu skond l-istess ftehim u minkejja ukoll li kellhom jikru fond fejn jirrisjedu stante li l-maisonette ma ghadux aktar abitabbli bit-tnehhija tal-aperturi u xogholijiet ohra;

10. Illi l-Qorti hija konvinta li r-rikorrenti fuq bazi *prima facie* ghandhom jedd x'jithares kif ravvizat fil-kuntratt ta' bejgh u appalt datat l-14 ta' Settembru, tas-sena 2020 u konsegwentement jirrizulta sodisfatt l-ewwel element;

Pregudizzju:

11. Illi kif osservat *supra*, mhux bizzejjed li jirrizulta wiehed biss mill-elementi mehtiega ghall-otteniment tal-mandat in disamina izda jehtieg li mieghu jezisti ukoll l-element ta'pregudizzju irreparabbli. F'dan ir-rigward, r-

rikorrenti urew li dan il-mandat hu mehtieg sabiex jikkawtelaw ossia iharsu il-jeddijiet minnhom pretizi b'mod illi c-cahda tieghu jista' jissarraf fi pregudizzju konsistenti, *inter alia,* fit-telf tas-suggett tal-ftehim kawza tal-kwistjonijiet li l-intimat ghandu ma' terzi minhabba s-sitwazzjoni finanzjarja imweghra tieghu u li konsegwenza ta' hekk dan l-immobbli jista' jkun soggett ta' qbid. Ma huwiex bizzejjed, izda, kontra kif isostni l-intimat, illi l-pregudizzjali huwa sorvolat bil-ftehim sekondarju li jhallas penali sakemm jitlestew ix-xogholijiet b'mod allura li jgib fix-xejn dan it-tieni element;

Decide:

Ghalhekk wara li rat l-atti kollha tar-rikors u semghet lill-partijiet, billi jirrizultalha li kien pruvat *prima facie* il-jedd vantat mir-rikorrenti u li jezistu l-elemeti mehtiega ghal-hrug tal-mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat, taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ghall-hrug ta' mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-intimati kif dedotta.

Tikkonferma l-ordni provizorja ta' din il-Qorti tat-2 ta' Dicembru, 2022.

Tordna notifika ta' dan id-digriet lid-Direttur Registru Pubbliku a tenur tal-artikolu 874(2) tal-Kap. 12.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

(ft) Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Vera Kopja

Christopher Camilleri
Deputat Registratur