FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, it-Tnejn, 15 ta' Jannar, 2024

Fl-atti tar-rikors għall-ħruġ ta' **Mandat ta' Inibizzjoni Numru 985/2023ISB** fl-ismijiet :

Kassim Aklah, self employed, bin Mohammed Aklah u Azeza neè Mohammed, imwieled Homs, Sirja fl-1 ta' Jannar 1981 u residenti Santa Venera, detentur tal-karta ta' l-identità nru 113076A,

Zenab Al Saleh, mara tad-dar, bint Sami Al Saleh u Garima neè Ali, imwielda Homs, Syria fl-1 ta' Jannar 1990, residenti St Venera u detentriċi tal-karta ta' l-identità nru 0145422A,

Abdulmajid Akla self employed, bin Mohammed Aklah u Azeza neè Mohammed, imwieled Homs, Sirja fl-1 ta' April 1992 detentur tal-karta ta' l-identità nru 0117089A

vs

Alessandro sive Alexander sive Alex Mercieca, electrician, iben John Joseph Mercieca u Pauline neè Esposito, imwieled Ħ'Attard fl-1 ta' Jannar 1963 u residenti Swieqi u detentur tal-karta ta' l-identità nru KI 85363M

Il-Qorti :

Rat ir-rikors ippreżentat mir-rikorrenti fit-13 ta' Ġunju 2023 fejn ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimat milli :

ibiegh, inehhi, jiddisponi, jikri jew b'xi mod jittrasferixxi inter vivos sew b'titolu oneruz jew gratuwitu u milli jimponi xi piz jew obbligazzjoni reali jew personali jew bi kwalunkwe mod jaghdi t-tgawdija termporanja jew b'xorta ohra jiddisponi minn, jew xort' ohra:

1) *il-proprjeta immobbli formanti l-mertu tal-konvenju iffirmat bejn il-kontentendi datat 31 ta' Ottubru 2018, redatt min-Nutar Dr Sandra Grech Cordina li sussegwentement gie ikkorreguti, emendat u mgedda permezz ta' skritturi ohra u fejn l-intimat kien obbliga ruhhu li ibiegh u jittrasferixxi lill-rikorrenti l-appartamenti internament immarkati bin-numru wiehed (1) u tnejn (2) u li nbdew u ifformaw il-blokk ta' tliet (3) appartamenti u penthouse minflok il-mezzanin bl-arja tieghu bin-numru erbgha u ghoxrin (240 u denominat bhala 'Mary House' gia 'Rita' fi Tirq Sant'Elija Santa Venera gieli riferut bhala Birkirkara bid-drittijiet u l-pertinenzi taghhom kollha; Dok A sa M annessi;*

2) *l-appartamenti internament immarkati bin-numru tlieta (3) u il-penthouse soprastanti u li nbdew u ifformaw il-blokk ta' tliet (3) appartamenti u penthouse minflok il-mezzanin bl-arja tieghu bin-numru erbgha u ghoxrin (240 u denominat bhala 'Mary House' gia 'Rita' fi Tirq Sant'Elija Santa Venera gieli riferut bhala Birkirkara bid-drittijiet u l-pertinenzi taghhom kollha;*

3) *l-immobbli ossia l-mezzanin bin-numru ufficjali mitejn u tlieta u ghoxrin (223) bl-isem 'Ireland' Rue D'Argens Gzira;*

4) *l-immobbli ossia l-korp tad-djar adjacenti ghal xulxin formanti part mill-fond bin-numru ufficjali tlieta u erbghin (43) gja numru ghoxrin (20) gieli riferut bhala maqjel (pigsty) fi Triq San Guzepp Pieta' ;*

5) *l-immobbli ossia l-fond ufficjalment immarkat bin-numru ufficjali tletin (3) denominata 'Gypsy Angel' fi Triq l-Isptar Gwardamangia limiti tal-Pieta;*

6) *l-immobbli ossia l-maisonette fil-first floor level bin-numru ufficjali disgha u sebghin (79) bl-isem 'Noel' fi Triq l-Orsolini Pieta';*

7) *L-immobbli ossia kwalunkwe sehem spettani lill-intimat mill-fond residenzjali bin-numru ufficjali erbgha (4) 'Anil' Triq il-Hawt Swieqi;*

8) *l-immobbli ossia l-maisonette fil-first floor level bin-numru ufficjali mija u wiehed (101), Sain Albert Street drabi ohra maghrufa bhala Lower Saint Albert Street Gzira;*

9) *l-immobbli ossia l-arja mit-tieni sular cioe mill-first floor level 'il fuq usque ad coelum, tal-kejl ta' cirka sitta u ghoxrin punt wiehed (26.1) metri kwadi, sovrastanti bicca minn 'showroom' proprjeta ta' Clifton Borg u Kevin Borg, u cioe precizament dik l-arja sovrastanti addizjoni ta' bini li kien sar fuq is-showroom permezz ta' l-applikazzjoni PA/05474/09 u prezentment formanti parti mill-proprjeta' ossia 'showroom' bin-numru ufficjali tnejn u ghoxrin (22) Triq Elija Birkirkara drabi ohra riferuta bhala Santa Venera;*

10) *l-immobbli ossia l-mezzanin bl-arja libera tieghu, sovrastani proprjeta ta' terzi bl-isem 'Sacred Heart' bin-numru ufficjali tnejn u sebghin (72) gja numerat ghoxrin ittra 'A' (20A), Triq Clarence Msida bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha;*

11) *il- maisonette fil-first floor level bin-numru ufficjali hamsa (50) u bl-isem 'Andcon' Triq iz-Zragen, H'Attard bl-arja libera taghha usque ad coelum izda bl-ezkluzjoni tal-arja formanti parti mill-istess fond, bejn nofs is-saqaf tal-ground floor level sa nofs is-saqaf tal-first floor ossia dik l-arja li la darba tinbena sejra tifforma l-appartament internament markat bin-numru wiehed (1) formanti parti mill-istess blokk ta' appartamenti li sejjer jigi zvuluppat;*

12) *il-fond inkluz l-arja relattiva tieghu bin-numru ufficjali sebghin (70) u bl-isem 'War House' fi Triq Misrah il-Barrieri Santa Venera;*

13) *Il-garage li ghandu n-numru ufficjali erbgha u sebghin (74) gia bin-numru sebghin (70 u li jgib l-isem 'Marina' Triq Misrah il-Barrieri Santa Venera;*

14) *id-dar bin-numru ufficjali sitta u sebghin (76) u bl-isem 'Milan' fi Triq Misrah il-Barrieri gia Quarries Square Santa Venera;*

15) *It-terran bin-numru ufficjali sitta u sittin (66) u bl-isem 'Lourdes' Triq Misrah il-Barrieri gja Quarries Square Santa Venera;*

16) Il-penthouse u l-flat numru 3, blokk 24, fit-Triq Santa Elia Birkirkara

u dan għar-raġunijiet u l-premessi magħmula fir-rikors promotur, ċjoè:

Illi dan qed jigi mitlub peress li l-intimat naqas li jonora l-obbligi tieghu naxxenti mil-konvenju datat 31 ta' Ottubru 2018, redatt min-Nutar Dr Sandra Grech Cordina li sussegwentement gie ikkorreguti, emendat u mgedda permezz ta' skritturi ohra u dan wara li huwa naqas li jidher fuq il-kuntratt finali sabiex jigi attwalizat il-bejgh lill-rikorrenti ta' l-appartamenti internament immarkati bin-numru wiehed (1) u tnejn (2) u li nbdew u ifformaw il-blokk ta' tliet (3) appartamenti u penthouse minflok il-mezzanin bl-arja tieghu bin-numru erbgha u ghoxrin (24) u denominat bhala 'Mary House' gia 'Rita' fi Triq Sant'Elija Santa Venera gieli riferut bhala Birkirkara bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu;

Illi l-prezz ta' dawn l-appartament diga gie imhallas lill-intimat;

Illi l-esponenti taw bosta opportunitajiet lill-intimat sabiex jersaq ghat-trasferiment pero minhabba l-impedimenti li huwa ghandu kif ukoll minhabba li ma setghax jaghti l-garanzija tal-pacifiku pussess u titolu tajjeb, l-kuntratt ma setghax jsir;

Illi l-esponenti jafu li s-sitwazzjoni finanzjara ta' l-intimat hija wahda imwieghra ferm u b'hekk jafu wkoll li mhux f'pozizzjoni li jadempixxi l-obbligi assunti minnu fil-konfront taghhom;

Illi l-esponenti qeghdin jipprocedu kontra l-intimat permezz ta' rikors guramentat sabiex huwa jittrasferixxi din il-proprjeta u f'kaz li l-kuntratt ma jistax jigi ippublikat minhabba l-impedimenti tieghu, sabiex tithallas il-penali kif stipulata fl-iskrittura datata 21 ta' Lulju 2022 kif ukoll d-danni;

Illi ovjament jekk l-intimat ma jigiex inibiti kif inghad d-drittijiet taghhom se jigu pregudikati irrimedjabbilment;

Illi ghalhekk, ir-rikorrenti ghandhom kull interess illi jikkawtela d-drittijiet taghhom kif fuq l-indikati;

Ghal-motivi supra espresso u ghal ohrajn li jafu jinsorgu fit-trattazzjoni ta' dan il-mandat, ir-rikorrenti ghandhom kull interess li jitlob li jinhareg dan il-mandat b'effett immedjat u li jigi applikat dak misjub fl-Artikolu 875(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlobu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżomm lil intimat milli jagħmel l-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija.

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur.

Rat id-**digriet** tagħha tat-13 ta' Gunju 2023, fejn laqgħet it-talba tar-rikorrenti b'mod provviżorju, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimat bi żmien prefiss biex iwieġeb, u fejn appuntat ir-rikors għas-smigħ għall-udjenza tal-21 ta' Ġunju 2023.

Rat f'din l-ewwel seduta l-intimat kien għadu mhux notifikat u r-rikors ġie differit għat-3 ta' Lulju 2023 għan-notifika tal-intimat.

Rat illi fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2023, l-intimat kien għadu mhux notifikat u r-rikors kien differit għan-notifika tal-intimat għall-11 ta' Lulju 2023.

Rat illi fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023, l-intimat kien għadu mhux notifikat u r-rikors kien differit għan-notifika tal-intimat għall-25 ta' Settembru 2023.

Rat illi fis-seduta tal-25 ta' Settembru 2023, l-intimat kien għadu mhux notifikat u r-rikors tħalla għas-27 ta' Novembru 2023, b'dan illi r-rikorrenti ngħataw il-fakoltà illi jgħaddu għan-notifika bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni.

Rat illi fit-18 ta' Ottubru 2023 kienu saru l-affissjonijiet u kienet anke dehret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, iżda kien jonqos il-pubblikazzjoniijiet u r-rikors ġie differit ghas-27 ta' Novembru 2023.

Rat illi fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2023 kienet għadha mhux kompletata n-notifika lill-intimat peress illi kien għad jonqos il-pubblikazzjoni f'gazzetta lokali, u r-rikors tħalla għat-12 ta' Jannar 2024.

Rat illi fis-seduta tat-12 ta' Jannar 2024, id-difensur tar-rikorrenti għarraf lill-Qorti illi kien ġie esebit l-estratt kif deher fil-gazzetta lokali fl-1 ta' Dicembru 2023 (anke jekk ma tinsabx in atti) – u esebixxa kopja tal-istess, minn fejn jirriżulta illi l-pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali saret fid-29 ta' Novembru 2023.

Rat illi l-intimat baqa' ma deherx u r-rikors tħalla għad-digriet in camera.

Ikkunsidrat:

Illi skont l-**Artikolu 875(3) tal-Kap12** tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid espressament hekk:

> *Il-qorti <u>għandha</u>, wara li tappunta għas-smigħ, tiddeċiedi dan ir-rikors, wara li tisma' kull xhieda li jidhrilha xierqa, u dan fl-iqsar żmien possibbli iżda <u>mhux aktar tard minn xahar</u> mill-ġurnata li ġie preżentat u maħluf il-mandat u l-partijiet ġew debitament notifikati.*

Issa mill-atti jirriżulta illi nżammu ħames seduti sakemm fl-aħħar saret in-notifika tal-intimat. L-intimat jista' jingħad li ġie notifikat b'mod definittiv bil-pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali li saret nhar id-29 ta' Novembru 2023.

F'dak il-mument, ir-rikors kien jinsab differit għat-12 ta' Jannar 2024, iżda skont il-liġi, id-digriet kellu jingħata sa mhux aktar tard mid-29 ta' Deicembru 2023.

Jirriżulta illi ma saret ebda talba mir-rikorrenti biex jiġi rikjamat is-smigħ tar-rikors bil-għan illi jkun osservat il-perjodu msemmi fl-Artikolu 875(3) tal-Kap 12. Lanqas ma' l-Qorti setgħet tirrikjama r-rikors għas-smigħ għal data qabel peress illi n-nota bl-estratt fil-gazzetta lokali baqgħet qatt ma waslet għandha anke jekk jirriżulta illi kien ppreżentat. Bil-konsegwenza illi meta nżammet is-seduta fit-12 ta' Jannar 2024, kien ġja għadda l-perjodu ta' xahar li fih kienet mistennija illi tiddeċiedi l-Qorti *ai termini* tal-Artikolu 875(3) tal-KAP 12.

Il-Qorti fliet l-artikolu indikat u tqis illi l-perjodu ta' xahar li bih hija marbuta l-Qorti biex tagħti d-digriet tagħha huwa tassattiv. Il-Qorti tqis ukoll illi una volta illi r-rikorrenti kien konxju illi n-notifika saret fid-29 ta Novembru 2023, allura kien jispetta lilu illi jitlob illi s-smigħ tar-rikors jiġi rikjamat għal data aktar viċina sabiex il-Qorti tkun f'pożizzjoni illi tosserva t-termini preskritti. Ir-rikorrent dan m'għamlux bi preġudizzju għalih stess.

Kif ġja ngħad aktar 'il fuq, il-Qorti kienet fl-impossibilità illi tirrikjama r-rikors hi peress illi n-nota qatt ma waslet għandha, anke jekk jirriżulta illi n-nota bl-estratt kienet fil-fatt ippreżentata.

Fid-dawl ta' dan l-akkadut, il-Qorti ma għandhiex triq oħra għajr illi tastjeni milli tipprovdi dwar it-talba mressqa fil-mertu tagħha. Il-Qorti tħoss illi ma għandhiex tkun hi illi tonqos dak li trid il-liġi.

GĦALDAQSTANT, għar-raġunijiet kollha premessi, din il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

(a) **tirrevoka** *contrario imperio* d-digriet tagħha tat-13 ta' Ġunju 2023 safejn il-Mandat kien milqugħ b'mod provviżorju, u

(b) **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri** tat-talba għall-ħrug tal-Mandat b'mod definittiv.

Spejjeż ta' din il-proċedura a karigu tar-rikorrenti.

Mogħti *in camera*, illum, it-Tnejn, 15 ta' Jannar, 2024.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur