MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tad-19 ta' Dicembru, 2014

Mandat Numru. 1462/2014/1

Carmen Maskell (10359 M) u

William John Maskell

(British Passport Numer 094076987)

vs

Unibuild Company Ltd.

(C – 19011)

Il-Qorti,

1. Regghet rat ir-rikors guramentat promotur datat l-24 ta' Settembru, 2014, (ara foll 1);

2. Rat id-digriet taghha tal-istess datat indikata fil-paragrafu precedenti, li permezz tieghu:

   2.1. Laqghet provizorjament it-talbiet tar-rikorrenti;

   2.2. Ordnat in-notifika ta' l-istess lill-kontroparti;

   2.3. Appuntat l-istess rikors ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 1 u 34);

3. Sodisfatta li s-socjeta` intimata giet debitament notifikata bil-procedura tal-pubblikazzjoni, (ara foll 64);

4. Rat ir-rikors datat il-11 ta' Dicembru, 2014, li permezz tieghu is-socjeta` *Nisso Limited* intavolat l-istess rikors fl-atti tal-mandat *de* quo, u dan, b'urgenza, (ara foll 83);

5. Rat id-digriet taghha tal-istess data indikata fil-paragrafu precedenti, li permezz tieghu awtorizzat lill-imsemmija socjeta`indikata fil-paragrafu precedenti biex tintervjeni *in statu et terminis* fir-rikors promotur fuq indikat;

6. Tirrileva li s-socjeta` intimata baqghet fi stat ta' kontumacja;

7. Ezaminat id-dokumenti esebiti;

8. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tar-rikorrenti u tas-socjeta` intervenuta fuq indikata;

Ikkunsidrat:

9.0. Illi t-talba promotrici ghall-hrug tal-mandat in dizamina tista` tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

9.1. Illi biex jigu kkawtelati d-drittijiet tar-rikorrenti huma intavolaw il-procedura *de quo*;

9.2. Illi ghalhekk qed jitolbu lil din il-qorti biex izzomm lis-socjeta` intimata milli tbiegh, tassenja jew iccedi bi kwalunkwe mod, kemm gratuwitament kemm, b'mod oneruz, l-appartament Numru 4, fil-blokk bl-isem "Antonin", Triq Sant Agata, Tas-Sliema, kif deskritt fl-istess rikors promotur, liema sit kien gie akkwistat mis-socjeta` intimata b'kuntratt datat il-15 ta' Lulju, 2004, in atti tan-nutar Dottor Carmel Gafa`;

9.3. Illi l-appartament appartenenti lir-rikorrenti hu mibni fuq sit precedentement okkupat minn proprjeta` li kienet iggib in-numru 25 u 26 fl-istess triq;

9.4. Illi permezz ta' dikjarazzjoni espressa fil-kuntratt fuq riferit, l-appartament in dizamina kien hekk inxtara ghall-ammont ta'

disghin elf Lira Maltin, (Lm90,000.00), liema ammont thallas lir-rikorrenti fl-intier tieghu, (ara foll 13);

9.5. Illi pero` jirrizulta li tali dikjarazzjoni ma kienitx veritjera u li kien hemm biss ftehim li l-hlas involut kien ser isir wara t-trasferiment tal-fond *de quo*;

9.6. Illi wara t-trasferiment tal-fond *de quo* is-socjeta` intimata waqqghet il-bini ezistenti u minflok bniet il-blokk t'appartamenti fuq indikat;

9.7. Illi r-rikorrenti baqghu jinsistu mas-socjeta` intimata biex din thallashom l-ammont minnha lilhom dovut;

9.8. Illi fir-rigward tal-pagament dovut intlahaq ftehim bejn il-kontendenti biex minflok pagament in kontanti isir tpartit u b'hekk jinghataw appartament minflok;

9.9. Illi l-appartament hekk involut inghata l-valur ta' mitt elf Ewro, (€100,000.00), bir-rikorrenti jhallsu ghall-bilanc precedentement pattwit;

9.10. Illi l-izvilupp indikat fiz-zewg (2) paragrafi precedenti gie debitament konsolidat fl-iskritturi datati t-23 ta' Mejju, 2007, in atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, (ara foll 15), u imsahhah b'konvenju appozitu datat il-5 ta' Frar, 2009, in atti tan-Nutar Dottor Amanda Grech, (ara foll 21), liema konvenju kien debitament registrat skont il-ligi, (ara foll 24 u 25);

9.11. Illi flimkien mal-konvenju riferit fil-paragrafu precedenti r-rikorrenti inghataw l-access ghall-appartament in dizamina;

9.12. Illi konsegwentement, l-imsemmi appartament sar ir-residenza primarja tar-rikorrenti;

9.13. Illi bhala rizultat naxxenti mill-konvenju tal-5 ta' Frar, 2009, fuq riferit, (ara paragrafu numru disgha punt ghaxra, (9.10.), aktar qabel), ir-rikorrenti bdew jeffettwaw pagamenti mensili biex b'hekk ihallsu d-differenza riskontrata fil-valur tal-imsemmi appartament, (ara foll 26);

9.14. Illi *nonostante* li r-rikorrenti dejjem kienu disposti jixtru l-appartament *de quo*, kienet is-socjeta` intimata li kienet titlob l-estensjoni tal-konvenju in dizamina, (ara foll 31 u 32);

9.15. Illi fl-ahhar skadenza r-rapprezentant tas-socjeta` intimata sar irreperibbli u b'hekk, *nonostante* li din gia` kienet thallset ghall-appartament *de quo* ma setghetx tghaddi ghall-kuntratt finali;

9.16. Illi sussegwentement irrizulta li s-socjeta` intimata kienet debitrici ghas-socjeta` *Nisso Limited* li wkoll intavolat mandat ta' qbid fil-konfront tal-istess;

9.17. Illi l-imsemmija proceduri intavolati kontra s-socjeta` intimata wasslu sahansitra anke sal-punt tas-subbasta, (ara foll 11);

9.18. Illi jirrizulta pero` li r-rikorrenti qatt ma gew notifikati bil-proceduri *de quo nonostante* li s-subbasta in dizamina tirrigwarda r-residenza taghhom;

9.19. Illi ovvjament, kemm -il darba l-proprjeta` *de quo* tinbiegh bil-procedura fuq riferita, r-rikorrenti jigu ppregudikati irrimedjabbilment;

9.20. Illi ghalhekk jitolbu li r-rikors in dizamina jigi milqugh b'mod permanenti;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi permezz ta' rikors datat il-11 ta' Dicembru, 2014, is-socjeta` *Nisso Limited* talbet li tintervjeni fil-procedura odjerna, (ara foll 83), u sintetikament esponiet is-segwenti:

10.1. Illi s-socjeta` intervenuta hi kreditrici tas-socjeta` hawn intimata;

10.2. Illi biex tikkawtela d-drittijiet taghha fir-rigward intavolat proceduri fil-konfront tal-imsemmija socjeta` hawn intimata, li wasslu sal-punt li giet anke ordnata s-subbasta tal-fond hawn in dizamina;

10.3. Illi ghalhekk il-procedura odjerna effettivament tistultifika l-imsemmi ordni ta' subbasta;

10.4. Illi konsegwenza ta' l-istess din is-socjeta` allura kienet kostretta li tintervjeni fl-atti odjerni biex it-tentattiv taghhom ghall-pagament lilhom dovut mis-socjeta` intimata ma jigix stultifikat;

Ikkunsidrat:

11. Illi l-vertenza odjerna hi wahda intavolata *ai termini* ta' l-artiklu 873 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

12. Illi in vista tal-premess ghandu jkun pacifiku li l-iskop tal-procedura odjerna intavolata mir-rikorrenti hu esklussivament li jzomm lis-socjeta` intimata milli taghmel xi haga, immedjata lill-parti rikjedenti;

13.0. Illi biex dan l-iskop jintlahaq b'mod legittimu, jinhtieg li jigi sodisfatt is-segwenti:

13.1. Illi r-rikorrenti juru li l-mandat minnhom mitlub hu procedura necessarja biex jigu protetti d-drittijiet legittimi taghhom;

13.2. Illi r-rikorrenti jkollhom *prima facie* d-drittijiet minnhom vantati;

Ikkunsidrat:

14.0. Illi in effetti analizi tal-fatti kif fuq esposti jwasslu ghas-segwenti:

14.1. Illi hemm relazzjoni guridika ta’ kompra-vendita bejn il-kontendenti;

14.2. Illi s-socjeta` intimata zviluppat il-proprjeta` minnha mixtrija mir-rikorrenti u edifikat blokk appartamenti;

14.3. Illi r-rikorrenti vendituri kellhom jithallsu b’appartament minnhom, senjatament dak numru erbgha, (4), flimkien ma garaxx;

14.4. Illi *nonostante* l-kuntratti ezegwiti u l-konvenji registrati, is-socjeta` intimata m’ezegwitx l-obbligu taghha fil-konfront tar-rikorrenti;

14.5. Illi fin-negozji taghha ma’ terzi, l-istess socjeta` intimata ingolfat ruhha f’debiti ulterjuri li kkonstringew lis-socjeta` intervenuta biex tiehu passi legali fil-konfront tal-istess socjeta` intimata;

Ikkunsidrat:

15. Illi l-procedura odjerna hi limitata ghar-relazzjoni naxxenti bejn ir-rikorrenti u s-socjeta` intimata;

16. Illi in effetti ghandu jkun ovvju li kemm -il darba s-socjeta` intimata tbiegh il-fond in dizamina lil terzi – anke tramite subbasta

debitament ordnata skont il-ligi – dan johloq sitwazzjoni rrimedjabbli fil-konfront tar-rikorrenti;

17. Illi ghalhekk hi l-fehma ta’ din il-qorti li l-preokkupazzjoni tar-rikorrenti hi wahda legittima u li allura, tattira l-protezzjoni statutorja rikjesta fir-rigward;

DECIDE:

18.0. Illi in vista tas-suespost, tikkonsidra li r-rikorrenti ppruvaw it-talbiet taghhom fir-rigward, u konsegwentement, filwaqt li takkolji t-talbiet tal-istess rikorrenti:

18.1. Tvarja *contrario imperio* d-digriet precedenti taghha datat l-24 ta’ Settembru, 2014, b’mod li issa l-mandat t’inibizzjoni *de quo* jinhareg b’mod permanenti;

18.2. Bl-ispejjez tal-istess procedura kontra s-socjeta` intimata *Unibuild Company Limited*.

.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------