MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum it-22 ta' Novembru, 2018.

Prim'Awla Qorti Civili
Rikors Numru 495/2014

Fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru
Numru 932/13
fl-ismijiet:

Tas-Sold *Construction Limited*
(C – 41072)

u

James Falzon (102945 M)

vs.

Adrian Grech (397079 M), Samara Grech (2679 G) u *A.GH Limited*
(C – 49580)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors promotur datat l-4 ta' Gunju, 2014, li permezz tieghu r-rikorrenti Adrian u Samara Grech u *A.GH Limited*, sintetikament issottomettew is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi permezz tal-mandat ta' sekwestru Numru 932/13 fuq indikat ir-rikorrenti fl-istess sekwestru – hawn intimati – iddikjaraw li riedu jikkawtelaw il-pretensjonijiet taghhom ghall-hlas ta' mija u wiehed u sittin elf euro, (€161,000.00), minnhom dedotta f'kawza fl-istess ismijietipprezentata kontestwalment mal-mandat ta' sekwestru hawn in dizamina, (ara foll 5 u foll 9);

1.2. Illi r-rikors odjern hawn in dizamina qed isir *ai termini* tal-artiklu 838 A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 12);

1.3. Illi fir-rigward tas-sekwestranti hawn intimat Falzon, jinghad sintetikament is-segwenti:

1.3.1. Illi dan m'ghandu jiehu xejn mir-rikorrenti odjerni fuq indikati;

1.3.2. Illi fil-kawza fuq riferita, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel), m'hu qed jitlob xejn ghalih;

1.3.3. Illi l-uniku pretensjoni li l-istess sekwestranti Falzon seta' jivvanta tirrigwarda l-hlas ghall-bejgh lir-rikorrenti odjerni llum il-konjugi Grech tal-appartament numru 4, *De La Luna Apartments*, u l-garaxx numru 6 fl-istess blokk t'appartamenti, fi Triq Ramiro Cali`, l-Imgarr, Malta, li kien bieghhilhom permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Sam Abela datat it-2 ta' Gunju, 2011, (ara foll 15);

1.3.4. Illi l-kuntratt indikat fil-paragrafu precedenti sar ukoll bil-partecipazzjoni tal-*HSBC Bank Malta p.l.c.* kif spjegat fl-istess rikors promotur, (ara foll 2);

1.3.5. Illi d-dikjarazzjoni tal-intimat odjern Falzon li ghandu jiehu s-somma ta' €161,000.00 minghand ir-rikorrenti odjerni konjugi Grech hi wahda qarrieqa u inveritiera u dan, *stante* li fl-imsemmi kuntratt hu ddikjara li "... thallas ghas-saldu ...", (ara foll 2);

1.3.6. Illi *di piu`*, l-ammont pretiz mill-intimati odjerni ma jirriflettix il-prezz tal-appartament u tal-garaxx in dizamina;

1.3.7. Illi l-intimat odjern Falzon m'ghandu jiehu xejn mir-rikorrenti odjerni;

1.3.8. Illi *in effetti* l-imsemmi Falzon ma kellu l-ebda relazzjoni legali mas-socjeta` hawn rikorrenti A.GH Limited;

1.3.9. Illi l-uniku raguni ghall-intervent tal-imsemmi Falzon fis-sekwestru in dizamina kien intiz biex jghin lis-socjeta` hawn intimata Tas-Sold *Construction Limited*;

1.3.10. Illi l-azzjoni tal-imsemmi Falzon qed tirreka danni lir-rikorrenti odjerni billi:

1.3.10.i. L-imsemmi Adrian Grech ma jistax jissellef flus mill-bank tieghu minhabba s-sekwestru *de quo*;

1.3.10.ii. L-imsemmija Samara Grech li hi ghalliema, dan l-istess sekwestru hawn in dizamina affettwalha l-paga taghha;

1.4. Illi fir-rigward tas-socjeta` sekwestranti hawn intimata jinghad sintetikament is-segwenti:

1.4.1. Illi din is-socjeta` ma kienitx parti fil-kuntratt datat it-2 ta' Gunju, 2011, (ara foll 15);

1.4.2. Illi ghalhekk, m'ghandha tiehu xejn mir-rikorrenti odjerni sekwestrati konjugi Grech;

1.4.3. Illi l-kreditu pretiz mill-istess socjeta` sekwestranti hawn intimata jirreferi ghall-valur ta' diversi krediti, (*vouchers*), ghall-provista ta' konkos mis-socjeta` *JAJ Company Limited* li s-socjeta` sekwestrata hawn rikorrenti *A.GH Limited* kienet cediet bi hlas lis-socjeta` sekwestranti hawn intimata Tas-Sold *Construction Limited*;

1.4.4. Illi r-rikorrenti odjerni konjugi Grech personalment m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-imsemmija *vouchers* u mac-cessjoni taghhom;

1.4.5. Illi l-istess socjeta` sekwestranti hawn intimata fuq indikata qed tirreka danni lir-rikorrenti odjern Adrian Grech mal-banek u fil-kaz ta' Samara Grech, fis-salarju taghha;

1.5. Illi gie rilevat li hemm mandati ohra, kemm ta' sekwestru kif ukoll t'inibizzjoni, intavolati mill-intimati sekwestranti odjerni fil-konfront tar-rikorrenti sekwestrati odjerni, (ara foll 3);

1.6. Illi hemm lok li l-intimati sekwestranti odjerni jaghtu garanzija biex jaghmlu tajjeb ghad-danni li qed jikkagunaw lir-rikorrenti odjerni u ghall-penali li jistghu jigu imposti;

1.7. Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din m'ghandiex:

1.7.1. Tordna lis-sekwestrant intimat odjern Falzon biex jaghti garanzija xierqa favur ir-rikorrenti odjerni ghall-hlas ta' penali u ta' danni u imghax, u fin-nuqqas, li jnehhi s-sekwestru fl-ismijiet premessi in kwantu mahrug fuq talba tieghu;

1.7.2. Tordna li s-socjeta` sekwestranti intimata Tas-Sold *Construction Limited* biex hi wkoll taghti garanzija xierqa ghall-hlas ta' penali u ta' danni u imghax, u fin-nuqqas li tnehhi s-sekwestru fl-ismijiet premessi inkwantu mahrug ukoll fuq talba tal-istess socjeta`;

1.7.3. Salv kull azzjoni ulterjuri spettanti lilhom;

2. Rat id-digriet taghha datat it-9 ta' Gunju, 2014, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 55);

3. Rat il-verbali datati l-15 t'April, 2015, (ara foll 76); l-10 ta' Dicembru, 2015, (ara foll 83); it-18 t'Ottubru, 2016, (ara foll 93), t-22 ta' Marzu, 2017, (ara foll 112); l-24 ta' Mejju, 2017, (ara foll 116), li permezz taghhom gie rilevat li x-xhieda f'din il-procedura hi inkluza wkoll fiz-zewg (2) kawzi hemm indikati;

4. Rat id-digriet taghha datat it-13 ta' Frar, 2018, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kawza odjerna bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 153);

5. Semghet ix-xhieda kollha prodotta;

6. Ezaminat id-dokumenti kollha prodotti;

7. Semghet lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet jittrattaw il-kaz oralment;

Ikkunsidrat:

8.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

8.1. Illi din il-procedura tirrigwarda l-Mandat ta' Sekwestru Numru 923/13, (ara foll 1);

8.2. Illi permezz tal-istess is-sekwestranti in dizamina ikkawtelaw il-pretensjonijiet taghhom ghall-hlas ta' €161,000.00;

8.3. Illi flimkien mal-istess sekwestru intavolaw ukoll il-kawza relattiva rigwardanti l-mertu in dizamina, u dan, bl-istess ismijiet indikati fl-imsemmi sekwestru, (ara foll 9);

8.4. Illi *di piu`* l-istess sekwestranti hawn intimati intavolaw zewg Mandati ta' Sekwestru Numru 1355/11, u 1350/11, (ara foll 41 u 35 rispettivament, fejn tal-ewwel jirrizulta sussegwentement irtirat, (ara fol 44);

8.5. Illi l-Mandat t'Inibizzjoni intavolat fil-konfront tar-rikorrenti odjerni kien eventwalment respint, (ara foll 35 u 40);

8.6. Illi jigi rilevat li permezz tal-Mandat ta' Sekwestru Numru 1355/11 is-socjeta` intimata odjerna hemm sekwestranti, iddikjarat li kellha tiehu €151,000.00, mir-rikorrenti sekwestrati odjerni, (ara foll 41);

8.7. Illi r-rikorrenti sekwestrati odjerni kienu gia`, *ai termini* tal-artiklu 836(1) (d) tal-Kap 12, intavolaw procedura ghar-revoka tal-Mandat ta' Sekwestru mahrug kontra taghhom, liema procedura kienet giet respinta, (ara foll 48);

8.8. Illi l-pretensjoni tas-sekwestranti intimat Falzon tirrigwarda negozju ta' bejgh t'appartament u garaxx, (ara foll 2 u 6);

8.9. Illi l-pretensjoni tas-socjeta` sekwestranti Tas-Sold *Construction Limited* tirrigwarda il-valur ta' diversi krediti, ("*vouchers*") ghall-provista ta' konkos mis-socjeta` *JAJ Company Limited* li s-socjeta` sekwestrata, hawn rikorrenti, *A.GH Limited* kienet cediet lis-socjeta` sekwestranti hawn intimata, Tas-Sold *Construction Limited*, bhala pagament lilha dovut;

8.10. Illi Falzon, Adrian Grech *proprio et nomine* u s-socjeta` Tas-Sold *Construction Limited* kienu qabblu li l-prezz pattwit bejniethom ghall-akkwist tal-appartament u l-garaxx in dizamina, (ara paragrafu numru wiehed punt tlieta punt tlieta, (1.3.3.), aktar qabel), kellu jithallas mix-xerrejja Grech direttament lis-socjeta` Tas-Sold *Construction Limited* tramite "*vouchers*" li jissarrfu f'materjal ta' kostruzzjoni mahruga mis-socjeta` *JAJ Company Limited*;

8.11. Illi ghal din il-kompravendita fuq riferita l-konjugi Grech kienu applikaw u ottjenew self bankarju – *nonostante* li l-istess konjugi *de quo* kienu ftehmu li l-hlas ghall-istess kellu jsir permezz tal-imsemmija "*vouchers*" li kellhom jigu msarrfa f'materjal ta' kostruzzjoni;

8.12. Illi s-sekwestranti hawn intimati jsosstnu li l-flus effettivament inhargu mill-bank involut, (l-*HSBC*), b'self u inghataw lir-rikorrenti sekwestrat Adrian Grech;

8.13. Illi l-istess sekwestranti hawn intimati jsosstnu li qatt ma sarrfu l-“*vouchers*” *de quo*, u ghalhekk, il-materjal pattwit qatt ma gie fornit lilhom;

8.14. Illi r-rikorrenti konjugi Grech isosstnu li:

8.14.1. L-intimat Falzon thallas ghas-saldu; u

8.14.2. Is-socjeta` intimata Tas-Sold *Construction Limited* ma kienitx parti mill-kuntratt ta’ kompravendita in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

9. Illi permezz tal-procedura minnhom inoltrata r-rikorrenti odjerni qed jitolbu issa li jigi applikat l-artiklu 838A tal-Kap 12 kontra l-intimati odjerni sekwestranti;

10. Illi l-artiklu 838A tal-Kap 12 jistabbilixxi s-segwenti:

> “Il-qorti tista’, meta tintwera kawza gusta ghal dan, malli ssirilha talba b’rikors mill-persuna li kontriha jkun inhareg att kawtelatorju, tordna lil dik il-parti li tkun talbet il-hrug tal-att kawtelatorju sabiex taghti, fi zmien stabbilit mill-qorti, garanzija xierqa ghall-hlas tal-penali li tista’ tigi mposta u ta’ danni u imghax, u fin-nuqqas, li tnehhi l-att kawtelatorju;

Ikkunsidrat:

11. Illi in vista tal-premess din il-qorti ghalhekk ghandha l-obbligu li tevalwa u tiddetermina din it-talba specifika tar-rikorrenti odjerni, li minhabba l-effetti nocivi rizultanti mill-Mandat ta’ Sekwestru intavolat fil-konfront taghhom mill-intimati odjerni sekwestranti, allura dawn ghandhom jipprovdu garanzija adegwata ghad-danni u ghall-imghaxijiet relattivi fil-kaz li l-mandat in dizamina jigi revokat;

Ikkunsidrat:

12.0. Illi l-imsemmi artiklu 838A sucitat joffri rimedju alternattiv, u dan, taht zewg (2) aspetti, senjatament:

12.1. Illi minn johrog il-mandat *de quo* u jzommu *in vigore*, jigi ordnat jaghti garanzija kif stabbilita mill-qorti;

12.2. Illi fin-nuqqas ta' tali imposizzjoni tal-garanzija, l-qorti tordna t-tnehhija tal-mandat in dizamina;

Ikkunsidrat:

13. Illi *di piu`*, jigi wkoll sottolineat li l-applikazzjoni tal-imsemmi artiklu 838A necessarjament tirrikjedi l-ezistenza ta' kawza gusta li twassal biex jitqieghed piz fuq l-ezekutant tal-mandat in kwistjoni biex joffri garanzija adegwata fir-rigward;

14. Illi jigi hawn immedjatament sottolineat li l-fatt innifsu li jkun inhareg il-Mandat ta' Sekwestru, li allura minnu nnifsu jimponi limitazzjonijiet xi kultant oneruzi fuq is-sekwestrat, ma jitqiesx bhala kawza gusta *ai termini* tal-artiklu 838A fuq riprodott;

Ikkunsidrat:

15. Illi fid-digriet taghha fl-ismijiet **John Zarb vs. *Port Cottonera Limited***, datat it-**18 ta' Settembru, 2002**, il-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** irriteniet is-segwenti:

> "Il-principju assodat mill-gurisprudenza lokali hi li ezercizzju ta' dritt ma jista' qatt iwassal ghar-responsabbilta` ghad-danni, sakemm dak id-dritt ma jkunx abbuzat u jkun ezercitat fil-limiti permessibili mil-ligi";

16. Illi *di piu`*, l-istess **Prim'Awla tal-Qorti Civili** fid-digriet fl-ismijiet **Charles Darmanin *et* vs. Albert Cachia *et***, datata l-**31 ta' Lulju, 2007**, irriteniet is-segwenti:

> "Illi minbarra dan il-ligi trid ukoll li lill-qorti tintwera "kawza gusta" biex twassalha tqieghed fuq il-parti ezekutanti ta' Mandat kawtelatorju l-piz li toffri garanzija tajba. Il-fatt

wahdu li jkun inhareg il-Mandat ma jitqiesx bhala "kawza gusta" ghall-finijiet ta' dan l-artiklolu. Lanqas ma jidher li hu bizzejjed biex jikkostitwixxi "kawza gusta" ghall-finijiet tal-artikolu 838A il-fatt li persuna li kontriha jkun inhareg Mandat kawtelatorju tkun qeghda ggarrab danni minhabba dak il-Mandat. Irid ikun hemm ragunijiet ohrajn, izjed serji u impellenti, li jwasslu lill-qorti taghti dik is-sanzjoni, x'aktarx imsejsin fuq il-htija kif imfissra fl-artikoli 1031 u 1032 tal-Kodici Civili";

Ikkunsidrat:

17. Illi din il-qorti tiddikjara li qed tadotta u taghmel taghha l-insenjament gurisprudenzjali fuq espost;

18. Illi konsegwentement ghandu jirrizulta pacifiku li l-fatt li inhareg mandat kawtelatorju fil-konfront tar-rikorrenti odjerni fih innifsu mhux sufficjenti biex iwassal lil din il-qorti biex tilqa' t-talba tal-istess rikorrenti odjerni sekwestrati ghal din il-garanzija;

19. Illi kieku ghall-grazzja tal-argument dan kellu jigi interpretat mod iehor kif jixtiequ r-rikorrenti sekwestrati odjerni, l-ligi kienet tistabbilixxi minflok li kull meta jinhareg mandat ta' sekwestru kawtelatorju kien ikollha tinhareg garanzija – haga li l-ligi ma tghidx;

20. Illi jirrizulta pacifikament assodat li kull ma tirrikjedi l-ligi in dizamina hu li fl-operat in dizamina jrid ikun hemm "kawza gusta";

21. Illi minn ezami tar-rizultanzi processwali jirrizulta assodat li dak li r-rikorrenti odjerni qed jilmentaw bil-qawwa minnu effettivament ma jikkostitwix "kawza gusta" kif fuq interpretata fil-gurisprudenza citata;

22. Illi l-istess rizultanzi processwali ma jirrizultax li juru ghas-sodisfazzjon ta' din il-qorti li l-Mandat ta' Sekwestru in dizamina inhareg abbuzivament jew li ma kienx hemm bazi *in prima facie* biex jinhareg;

23. Illi *di piu`*, ghalkemm allegati, r-rikorrenti sekwestrati naqsu jippruvaw id-danni lamentati minnhom;

24. Illi lanjanza rigwardanti allegat abbuz mill-process gudizzjarju titqies biss f'kazijiet eccezzjonali li generalment jintrabtu mal-qerq tal-persuna li tkun irrikorriet ghaliha jew li tkun addirittura naxxenti mill-istess frugha tal-pretensjoni li tkun giet vantata, ghalkemm ghandu jinghad li ghalkemm dan l-abbuz mill-process gudizzjarju jattira analizi u sanzjoni fl-ambitu tal-ligi civili, jonqos milli jattira kwalunkwe analizi u/jew sanzjoni fl-ambitu tal-ligi kriminali bhalma hu il-kaz f'sistemi legali progrediti u qed jigi meqjus li dan ghandu jattira l-attenzjoni ta' min hu dovut biex anke din il-lacuna tigi indirizzata kif jixraq;

Ikkunsidrat:

25. Illi *in effetti oltre* l-Mandat ta' Sekwestru in dizamina l-istess intimati odjerni kontestwalment intavolaw il-procedura relattiva fuq il-mertu veru u proprju tal-lanjanzi minnhom ravvizati fejn hemm talbu lill-qorti tiddikjara lir-rikorrenti sekwestrati odjerni – hemm intimati – biex tiddikjarhom kredituri tal-istess fl-ammont ta' €161,000.00, valur ta' materjal tal-bini kif kopert mill-"*vouchers*" relattivi fuq riferiti, (ara foll 9);

Ikkunsidrat:

26. Illi ghalhekk jirrizulta pacifiku li meta l-intimati sekwestranti odjerni kienu talbu u ottjenew il-hrug tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju in dizamina mertu ta' din il-procedura, huma ma kienu qed jaghmlu xejn straordinarju hlief li jerzercitaw dritt li huma ghandhom, u ghalhekk, b'mod li ma jirrizultax li hu wiehed ta' natura abbuziva;

27. Illi jirrizulta debitament assodat mill-provi prodotti li l-intimati sekwestranti odjerni kellhom ragunijiet tajba biex jitolbu l-hrug tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju in dizamina u di piu` ma jirrizultax li l-istess mandat kien wiehed eccessiv, fieragh jew vessatorju;

Ikkunsidrat:

28. Illi fid-dawl tas-suespost hi l-fehma konsiderata ta' din il-qorti li r-rikorrenti sekwestrati odjerni naqsu li jippruvaw li hemm kawza

gusta li twassal lil-qorti biex timponi xi garanzija fuq l-intimati sekwestranti kif mitlub mir-rikorrenti sekwestrati;

29.0. Illi konsegwentement lanqas ma jirrizultaw ragunijiet:

29.1. Ghall-kundanna ghall-hlas ta' penali; u

29.2. Ghall-imposizzjoni ta' danni minhabba l-istess mandat kawtelatorju in dizamina;

Ikkunsidrat:

30.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti ma tqisx li r-rikorrenti sekwestrati odjerni ippruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

30.1. Tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti sekwestrati odjerni fuq indikati;

30.2. Takkolji r-risposti kollha tal-intimati sekwestranti odjerni fuq indikati;

30.3. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra r-rikorrenti *in solidum*.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI