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.

Rikors Numru 928/2014 SM

Adrian Grech u martu
Samara Grech

vs.

James Falzon
(102945 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat datat l-24 t'Ottubru, 2014, li permezz tieghu r-rikorrenti fuq indikati sintetikament esponew is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi xtraw l-appartament numru 4, *De La Luna Apartments*, flimkien ma garaxx numr 6 fl-istess blokk, fi Triq Ramiro Cali`, l-Imgarr, Malta, minghand l-intimat fuq ukoll indikat;

1.2. Illi l-imsemmija immobbli xtrawhom permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dr. Sam Abela, datat it-12 ta' Gunju, 2012, ghall-prezz ta' €118,798.00;

1.3. Illi permezz tal-istess kuntratt indikat fil-paragrafu precedenti ssellfu wkoll is-somma ta' €148,000.00 li minnha l-istess intimat ircieva s-somma ta' €102,000.00 direttament mill-istess bank, bilanc ghall-prezz tal-imsemmija appartament u garaxx;

1.4. Illi *di piu`*, kienu wkoll hallsu lill-intimat is-somma ta' €16,798.00 bhala depozitu;

1.5. Illi fil-kuntratt fuq indikat, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.), aktar qabel), l-istess intimat kien iddikjara li kien sodisfatt u mhallas tal-appartament u l-garaxx *de quo*, u halla d-debita ricevuta ghas-saldu favur taghhom;

1.6. Illi *nonostante* dan, flimkien m'ohrajn, l-intimat ottjena l-hrug ta' mandat ta' sekwestru kontra r-rikorrenti senjatament dak bin-numru 932/2013, ghas-somma ta' €161,000.00;

1.7. Illi ghalkemm fil-kawza fl-ismijiet **Tas-Sold *Construction Limited et* vs. Adrian Grech *et***, Rikors Numru 619/13, jissemmew il-bejgh tal-istess appartament u garaxx, l-intimat m'hu qed jitlob l-ebda hlas dwarhom minghand ir-rikorrenti filwaqt li s-socjeta` rikorrenti hawn indikata f'dan il-paragrafu qed tippretendi hlasijiet minghand ir-rikorrenti u minghand is-socjeta` *A.GH. Limited*;

1.8. Illi in effetti l-intimat odjern ma baqalu jiehu xejn minghand ir-rikorrenti u minghand is-socjeta` riferita fil-paragrafu precedenti;

1.9. Illi ghalhekk il-Mandat ta' Sekwestru Numbru 932/2013 fuq riferit sar abbuzivament u biss bl-iskop li johloq pressjoni u hsara lill-istess rikorrenti;

1.10. Illi r-rikorrenti Adrian Grech ilu 'l fuq minn 15 -il sena fin-negozju tal-kostruzzjoni liema negozju jezercitah permezz ta' facilitajiet bankarji;

1.11. Illi konsegwenza tas-sekwestru fuq riferit il-bank waqqaf il-facilita` bankarja li kellu r-rikorrenti u b'hekk ma jistax ikompli bin-negozju tieghu;

1.12. Illi ghalhekk sofra telf ta' qliegh konsiderevoli u danni;

1.13. Illi *nonostante* li r-rikorrenti wissa lill-intimat biex jirtira s-sekwestru *de quo*, dan baqa' inadempjenti;

1.14. Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.14.1. Tiddikjara li l-intimat abbuza mid-drittijiet li taghtih il-ligi meta talab il-hrug ta' mandat ta' sekwestru numru 923/2013;

1.14.2. Tiddikjara li l-intimat hu responsabbli ghad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti b'rizultat tal-agir abbuziv tieghu;

1.14.3. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti;

1.14.4. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata;

1.14.5. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;

2.0. Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat it-30 t'Ottubru, 2014, li permezz tieghu, (ara foll 8);

2.1. Appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata;

2.2. Tat dawk l-ordnijiet li dehrilha mehtiega ghall-ahjar prosegwiment tal-kawza;

3.0. Rat ir-risposta datata l-10 ta' Dicembru, 2014, li permezz taghha l-intimat sintetikament irrisponda bil-mod segwenti, (ara foll 20):

3.1. Illi m'abbuza mill-ebda drittijiet moghtija lilu mil-ligi;

3.2. Illi l-mandat in dizamina ma harigx f'ismu biss izda hareg ukoll f'isem Tas-Sold *Construction Limi*ted, li hi wkoll rikorrenti fi proceduri ohra kontra l-istess rikorrenti odjerni;

3.3. Illi gia` iddepona fil-kawza Numru 619/13 u spjega li sallum thallas dak lilu dovut u ghalhekk, il-proceduri odjerni huma vessatorji;

3.4. Illi dahal fil-kawza ghaliex is-socjeta` Tas-Sold *Construction Limited* insinwat privilegg kontra tieghu ghas-somma ta' €118,798.00;

3.5. Illi *di piu`* kull dannu allegatament soffert mir-rikorrenti ghandu jigi ippruvat;

4. Rat ukoll id-digriet taghha datat iz-17 ta' Dicembru, 2014, fejn wara rikors kongunt appozitu tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, laqghet it-talba hemm kontenuta li tisma' u tiddeciedi l-procedura in dizamina flimkien ma dik minnhom hemm indikata, (ara foll 27 u 28);

5. Rat id-digriet taghha datat il-15 t'April, 2015, li permezz tieghu, ordnat li x-xhieda mismugha fil-kawza odjerna tigi nkluza wkoll fil-kawzi numri 21 u 22 elenkati fil-lista tal-kawzi ta' dakinhar, (ara foll 33);

6. 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-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 74);

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat datata s-6 ta' Gunju, 2018, (ara foll 79);

8. Semghet u ezaminat ix-xhieda prodotta kemm fl-atti odjerni kif ukoll fl-atti tar-Rikors Numru 495/2014, f'dak Numru 619/2013;

9. Ezaminat id-dokumenti *in atti* flimkien ma dawk ipprezentati fil-proceduri indikati fil-paragrafu precedenti;

10. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

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

11.1. Illi din il-procedura tirrigwarda l-Mandat ta' Sekwestru Numru 923/13, (ara foll 4);

11.2. Illi permezz tal-istess is-sekwestranti hemm indikati ikkawtelaw il-pretensjonijiet taghhom ghall-hlas ta' €161,000.00;

11.3. Illi flimkien mal-istess sekwestru intavolaw ukoll il-kawza relattiva rigwardanti l-mertu in dizamina, liema procedura mxiet kontestwalment ma din hawn in ezami u li ggib in-numru 619/2013;

11.4. Illi l-intimat Falzon ried jizviluppa art fl-Imgarr u ghal dan il-ghan ingagga lis-socjeta` Tas-Sold *Construction Limited* biex teffettwa l-imsemmi zvilupp, (ara foll 11 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13);

11.5. Illi s-socjeta` imsemmija fil-paragrafu precedenti ghamlet konvenju fuq wiehed minn dawn l-appartamenti pattwiti bhala parti mill-hlas ghax-xogholijiet ta' kostruzzjoni li kellha tezegwixxi, (ara foll 11 *in atti*, tar-Rikors Numru 619/13);

11.6. Illi jirrizulta li r-rikorrenti riedu jixtru wiehed mill-appartamenti u jhallsu ghalih bi tpartit ma kreditu ta' materjal ta' bini;

11.7. Illi f'dan ir-rigward l-intimat idderiga lir-rikorrenti biex ikellmu lis-socjeta` Tas-Sold *Construction Limited*;

11.8. Illi permezz ta' konvenju datat it-2 ta' Marzu, 2011, (ara foll 7 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13), l-intimat Falzon obbliga ruhhu li jittrasferixxi l-appartament numru 4 u l-garaxx numru 6 parti mill-kumpless maghruf bhala *De La Luna Apartments* lir-rikorrenti konjugi Grech ghall-valur ta' €108.798.00 ghall-appartament u €10,000.00 ghall-garaxx, (ara foll 7 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13);

11.9. Illi permezz tal-konvenju iehor ukoll datat it-2 ta' Marzu, 2011, (ara foll 15 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13), l-intimat Falzon, is-socjeta` Tas-Sold *Construction Limited* u r-rikorrenti konjugi Grech ftehmu ulterjorment li l-prezz indikat fil-paragrafu precedenti kellu jithallas kollu kemm hu permezz ta' materjal tal-bini, (ara foll 130 u 135 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13);

11.10. Illi permezz tal-kuntratt datat it-2 ta' Gunju, 2011, *in atti* tan-Nutar Dottor Sam Abela, (ara foll 18 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13), ir-rikorrenti konjugi Grech xtraw l-appartament u l-garaxx fuq indikati, (ara paragrafu numru hdax punt tmienja, (11.8.), aktar qabel), minghand l-intimat Falzon;

11.11. Illi min-naha tieghu r-rikorrenti Adrian Grech xehed li kien xtara l-appartament in dizamina "bil-flus", (ara foll 179 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13);

11.12. Illi jirrizulta li fil-kuntratt in mertu datat it-2 ta' Gunju, 2011, (ara foll 18 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13, kien iddikjarat mill-partijiet li:

> "Il-venditur qieghed prezenzjalment ihalli d-debita ricevuta ghall-prezz intier", (ara foll 33 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13);

11.13. Illi jirrizulta wkoll li l-konjugi hawn rikorrenti kienu applikaw ghal self bankarju biex ikunu jistghu jikkonkludu n-negozju *de quo* bil-hlas mill-bank involut fuq gia` indikat jinhareg f'isem il-venditur – l-intimat Falzon, (ara foll 18 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13);

11.14. Illi fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu l-intimat Falzon isosstni s-segwenti:

11.14.1. Illi hu ircieva c-cekk tal-kompravendita in dizamina f'ismu mill-HSBC, (ara foll 99 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13);

11.14.2. Illi immedjatament li rcieva l-imsemmi *cheque* hu ghaddieh lir-rikorrenti Adrian Grech, (ara wkoll foll 99 u 106 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13);

11.15. Illi kuntrarjament ghas-suespost, il-*Branch Manager* tal-HSBC involut xehed li c-cheque in dizamina ssarraf mill-intimat Falzon li zamm ukoll il-flus hekk imsarrfin, (ara foll 152 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13);

11.16. Illi jirrizulta li l-partijiet kienu nnegozzjaw flimkien fuq affarijiet ohra;

11.17. Illi kienet ukoll giet konkluza obbligazzjoni ulterjuri daparti tar-rikorrenti Adrian Grech flimkien mas-socjeta` *A.GH Limited* favur is-socjeta` Tas-Sold *Construction Limited*, akkont tal-proprjeta`, u dan permezz ta' *voucher* ta' materjal tal-bini fl-ammont ta' €10,000.00, (ara foll 39 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13);

11.18. Illi jirrizultaw ukoll sensiela ta' *vouchers* rigwardanti materjal tal-bini, (ara foll 41 sa 75 *in atti* tar-Rikors Numru 619/13), li sussegwentement gew raggirati, bis-socjeta` *A.GH Limited* tkun ic-cedent u s-socjeta` Tas-Sold *Construction Limited* tkun ic-cessjonarju;

11.19. Illi ghalhekk jirrizulta li s-socjeta` *JAJ Limited* kellha tforni l-materjal indikat fil-*vouchers* riferiti lis-socjeta` Tas-Sold *Construction Limited*;

Ikkunsidrat:

12. Illi permezz tal-procedura odjerna r-rikorrenti sekwestrati qed jitolbu li jigi applikat l-artiklu 838 A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta'

Malta (minn issa 'l quddiem Kap 12), kontra l-intimat sekwestranti wara li inhareg il-Mandat ta' Sekwestru li jgib in-Numru 932/13;

13. Illi r-responsabbilita` ghall-hlas ta' danni f'dan il-kuntest hi regolata mill-artiklu 836 (9) tal-Kap 12 li jistipula s-segwenti:

> "Fil-kazijiet li jaqghu taht is-subartikolu ta' qabel dan, il-qorti tista', meta jsirilha rikors mill-persuna li kontriha jkun inhareg l-att kawtelatorju, tikkundanna lir-rikorrenti li fuq talba tieghu jkun inhareg l-mandat kawtelatorju sabiex ihallas dawk id-danni lil dik il-persuna li hija setghet garrbet bil-hrug tal-mandat, u f'kawzi bhal dawk il-qorti ghandha tara u tuza l-iskritturi tal-procedimenti tal-att kawtelatorju u ta' kull procediment iehor li johrog jew jitnissel minnu, u dawk l-iskritturi ghandhom jitqiesu bhala prova ammissibbli ghall-finijiet ta' din l-azzjoni";

14. Illi f'dan il-kuntest issir referenza ezawstiva ghall-principji enuncjati fis-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **John Zarb vs. *Port Cottonera Limited***, datata t-**18 ta' Settembru, 2002**, li stabbiliet is-segwenti:

> "Il-principju assodat mill-gurisprudenza lokali hi li ezercizzju ta' dritt ma jista' qatt iwassal ghar-responsabbilita` ghad-danni, sakemm dak id-dritt ma jkunx abbuzat u jkun ezercitat fil-limiti permessibili mil-ligi ...
>
> "Hu meta persuna tagixxi kapriccosament jew *b'mala fede*, li tista' tkun responsabbli ghad-danni li jsegwu l-agir irresponsabbli taghha;
>
> "Din il-qorti, ghalhekk, filwaqt li tista' taqbel li c-cirkostanzi ta' meta min ikun hareg mandat kawtelatorju jista' jinsab responsabbli ghad-danni, mhux limitati ghal dak provdut fl-artikolu 836(8) tal-Kap. 12, thoss li r-responsabbilita` trid tohrog mill-applikazzjoni tal-artikolu 1031 u 1032 tal-Kodici Civili (Kap 16), b'mod li jkun responsabbli biss jekk jagixxi b'imprudenza, b'negligenza jew mhux bil-hsieb ta' *bonus pater familias*;

"Din il-posizzjoni tidher li kienet abbraccjata ukoll min din il-qorti kif diversament presjeduta ...fil-kawza "**Spiteri vs Camilleri**" deciza fl-**10 ta' Jannar, 1992**. F'dik il-kawza gew riaffermati s-segwenti principji:

"(a) Illi hu principju fundamentali illi min jezercita dritt li jispetta lilu ma jistax jitqies li f'dan l-ezercizzju ikun responsabbli ghall-hsara li bhala konsegwenza jista' jbaghti haddiehor, in omagg ghall-massima "*qui suo iure utitur non videtur damnum facere*", bil-konsegwenza li d-dritt ghar-rikors ghall-protezzjoni tal-qorti, hu dritt li l-ezercizzju tieghu mic-citaddin ma ghandhu bl-ebda mod jigi mxekkel;

"(b) Illi tali dritt tac-cittadin ghar-rikors lejn il-qorti ma ghandux jigi abbuzat;

"(c) Illi l-fatt li t-talba ta' min ipprovoka l-proceduri tigi michuda mill-qorti, bl-ebda mod ma jfisser necessarjament li sar abbuz mid-dritt li tigi adita l-qorti. "*Non e` in colpa chi, credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunal il riconoscimento, sebbene non vi riesca*" ("**Demajo vs Page" Kollez. Vol. XV. Pg. 34 P.A. 24.1.1985**). Dan ghaliex ghalkemm il-ligi hi l-istess ghal kulhadd, huwa veru ukoll li l-ligi hi soggetta ghal diversi, interpretazzjonijiet li l-partijiet jafdaw fil-gudikant biex jinterpreta u jiddeciedi dwarhom;

"(d) Illi tali abbuz jigi riskontrat biss f'kazijiet eccezzjonali u dan kwazi dejjem f'kazijiet ta' vessatorjeta` ("**Emanuele Calleja vs Carmelo Grima**" **Kollez. Vol XXXIX. 1. 24**), *nascenti* minn *mala fede* jew *dolo* jew almenu negligenza gravament kolpuza ("**Agius vs Dott. Carbone *nomine***" **Kollez. Vol. XIII. 434**), fejn min ikun adixxa lill-qorti ghall-hrug ta' tali mandat kawtelatorju ikun ibbaza fuq cirkostanzi manifesti "*priva di qualsiasi fondamento nel fatto e nel diritto per cui il giudizio promosso si*

*dimostri vessatorio. Ma un fallace apprezzamento dei fatti posta a base dell'istanza e delle consequenze giuridiche che ne derivano non e` sufficiente a legittimare una domanda per danni da parte del vincitore nella lite" ("***Mugliette vs Bezzina*"** **Kollez. Vol. XXVI. I. 405**);

"(e) Illi dan l-ahhar principju hu bbazat fuq il-fatt li l-element ta' vessatorjeta` jimplika abbuz tad-dritt ta' azzjoni gudizzjarja, ghaliex inghad sew illi:

"*Il diritto cessa dove comincia l-abbuso ... Riteniamo che basta, per proteggere tutti l'interessi che ne sono degni, per dare una base giuridica alle diverse decisioni che provocano i bisogni della societa`, di aderire al concetto generale che provocano i bisogni della societa`, di aderire al concetto generale che tutti i diritti hanno dei limiti*". Applikat dan il-principju ghad-dritt ta' azzjoni kontra persuna jfisser illi "*chi agisce in mala fede od in seguito ad un grossolano errore, puo` essere condannato a pagare un'indemnita` al suo avversario ...*" (**Baudry – Lacantinerie – Trattato Prattico di Diritto civile – Delle Obligazioni – Vol. VI. Pg. 560**)";

15. Illi in vista tas-suespost jigi sottolineat li l-intimat Falzon xehed li:

"Adrian Grech m'ghandu jaghtini xejn u m'ghandi niehu xejn minghandu", (ara foll 38);

16. Illi konsegwenza tal-istess allura l-intimat *de quo* m'ghandu l-ebda bazi guridika li fuqha seta' jistrieh biex jiggustifika il-hrug ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju – li hu l-veru mertu tal-procedura odjerna;

17. Illi ghalhekk jinghad li dan il-mandat kawtelatorju in dizamina effettivament inhareg abbuzivament mill-intimat Falzon u dan, *stante* li ghandu jirrizulta pacifiku li ma kellu l-ebda bazi *in prima*

facie li fuqha l-intimat *de quo* seta' jistrieh biex johrog l-istess mandat;

Ikkunsidrat:

18. Illi tenut kont tas-suespost, jirrizulta wkoll assodat li minn ezami akkurat tal-atti kollha involuti f'din il-procedura u f'dawk mixjin flimkien maghha, r-rikorrenti konjugi Grech ma ressqu l-ebda prova rigwardanti d-danni minnhom allegatament subiti;

19.0. Illi in effetti jsosstnu li l-bank taghhom, waqfilhom il-facilita` bankarja li kellhom, (ara t-8 paragrafu u foll 2), izda ma jirrizultax li ghamlu xi tentattiv:

19.1. La li jgibu prova ta' dan; u

19.2. Lanqas li jgibu prova rigwardanti l-ammont ta' danni minnhom subiti;

Ikkunsidrat:

20. Illi in vista tas-suespost, l-ewwel (1) talba tar-rikorernti ghandha tigi akkolta, ghalkemm it-talbiet l-ohra tal-istess rikorrenti rigwardanti l-likwidazzjoni u hlas ta' danni ghandhom jigu respinti;

Ikkunsidrat:

21.0. Illi in vista tal-premess:

DECIDE:

21.1. Takkolji l-ewwel talba tar-rikorrenti;

21.2. Tiddikjara li l-intimat Falzon abbuza mid-drittijiet li taghtih il-ligi u mill-procedura legali meta talab il-hrug tal-mandat ta' sekwestru fuq riferit, Numru 923/2013 kontra r-rikorrenti;

21.3. Tirrespingi t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti;

21.4. Takkolji l-hames (5) risposta tal-intimat;

21.5. Bl-ispejjez ta’ din il-procedura kif dedotti fl-istess rikors promotur ikunu kontra l-intimat Falzon.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI