QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 14 ta' Dicembru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 957/2020 AF

Salvatore Manti, detentur ta' Passaport Taljan bin-numru YB7254778 bhala prokuratur specjali ghan-nom u in rapprezentanza ta' Mario Gennaro, detentur ta' Passaport Taljan bin-numru YA5432138 u Daniela Giovanna Manti, detentrici ta' Passaport Taljan bin-numru AX0863684

vs

Andrew Corrieri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf ta' Salvatore Manti nomine li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond ahjar deskritt bhala:

> *"the semi-detached villa numbered three (3) and named Villa Dani in Triq G. Lebrun, with all its rights and appurtenances including its garage, swimming pool, swimming pool area and surrounding gardens and with the underlying land and airspace overlying the property, but of a divided portion of land measuring approximately three hundred and fifty three sqaure metres (353sqms) and bounded on the south by Villa four (4) marked on the above-mentioned plan A, on the East by Triq l-Ibrag and on the North by Villa two (2) marked on the above-mentioned plan A – hereinafter referred to as – The Property"* (il-"fond").

Ir-rikorrenti kienu akkwistaw dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler datat it-13 ta' Marzu tas-sena 2014, kopja ta' liema kuntratt ta' akkwist qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. MG2.

Permezz ta' konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza datat id-9 ta' Lulju tas-sena 2019, kopja ta' liema konvenju qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. MG3, ir-rikorrenti kienu weghdu li jittrasferixxu l-fond lill-intimat, li minn naha tieghu kien wieghed li jakkwista l-istess ai termini tal-konvenju surreferit.

Dan il-bejgh kellu jsir versu l-prezz ta' miljun, erba' mija u hamsin elf Ewro (€1,450,000) minn liema prezz l-intimat kien hallas l-ammont ta' hamsin elf Ewro (€50,000) fuq il-konvenju bhala depozitu akkont tal-prezz finali. Dan id-depozitu kellu jinzamm depozitat man-Nutar Bisazza u kellu jigi rilaxxat favur ir-rikorrenti dakinhar illi jsir l-att finali ta' bejgh.

Ai termini ta' Klawsola numru 4 tal-istess konvenju, id-depozitu ta' hamsin elf Ewro (€50,000) kellu jigi rilaxxat min-Nutar

Bisazza favur ir-rikorrenti bhala danni pre-likwidati stabbiliti kemm il-darba l-intimat jonqos jew jirrifjuta illi jidher fuq l-att finali ta' xiri u bejgh tal-fond in kwistjoni minghar ebda raguni valida fil-ligi. Dan ir-rilaxx kellu jsir b'mod awtomatiku mal-iskadenza tal-konvenju minghajr htiega ta' ebda formalitajiet gudizzjarji minn naha jew ohra.

Dan il-konvenju kien validu ghal 5 xhur u cioè sad-9 ta' Dicembru tas-sena 2019. Sa tali data, l-intimat naqas milli jersaq ghall-att finali minghajr ebda raguni valida fil-ligi moghtija lir-rikorrenti, u dan minkejja d-diversi interpellazzjonijiet bonarji mir-rikorrenti sabiex jidhru fuq l-istess att finali.

Ghalhekk a tenur tal-konvenju surreferit, l-intimat kien obbligat ihallas lir-rikorrenti l-ammont ta' hamsin elf Ewro (€50,000) u dan skond Klawsola numru 4 tal-istess konvenju.

Minkejja dan il-ftehim, la l-intimat u lanqas in-Nutar in kwistjoni ma rrilaxxaw dan l-ammont ta' hamsin elf Ewro (€50,000) favur ir-rikorrenti. Sahansitra jirrizulta lir-rikorrenti illi n-Nutar surreferita giet moghtija struzzjonijiet mill-intimat sabiex trodd lura dan id-depozitu lilu minflok.

Minkejja diversi interpellazzjonijiet tar-rikorrenti lill-intimat, kemm bonarjament kif ukoll permezz ta' zewg ittri ufficjali fl-ismijiet premessi datati l-10 ta' Jannar tas-sena 2020 u 29 ta' Settembru tas-sena 2020, Ref. Nru. 90/2020 u 3134/2020, kopji legali ta' liema qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dok. MG4 u Dok. MG5 rispettivament, l-intimat baqa' inadempjenti u kien ghalhekk illi r-rikorrenti kellhom jibdew il-proceduri odjerni.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi Andrew Corrieri naqas milli jidher fuq l-att finali ta' xiri u bejgh ghall-akkwist tal-fond proprjetà tar-rikorrenti ai termini tal-konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza datat id-9 ta' Lulju tas-sena 2019, u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

2. Tiddikjara illi ai termini ta' klawsola numru 4 tal-istess konvenju, l-intimat kien obbligat ihallas lir-rikorrenti s-

somma ta' hamsin elf Ewro (€50,000) bhala danni pre-likwidati f'kaz illi huwa jonqos milli jidher fuq l-att finali ta' xiri u bejgh minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

3. Tordna lill-intimat ghalhekk ihallas lir-rikorrenti s-somma kumplessiva ta' hamsin elf Ewro (€50,000).

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittri ufficcjali Ref. Nru. 90/2020 u 3134/2020 u bl-imghax legali li ghandu jiddekorri mid-data tal-iskadenza tal-konvenju sad-data tal-hlas effettiv kontra l-intimat li qieghed minn issa jigu ngunt in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa ta' Andrew Corrieri li permezz tagħha eċċepixxa illi:

It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

It-talbiet attrici huma bbazati fuq pretensjonijiet naxxenti minn promessa ta' bejgh u xiri, ossia konvenju tad-9 ta' Lulju 2019.

L-atturi naqqsu milli jipprezervaw id-drittijiet taghhom naxxenti mill-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili ghaliex ma pprezentawx ittra ufficcjali a tenur tal-istess Artikolu waqt it-terminu ta' validità tal-imsemmi konvenju.

Minghajr pregudizzju f'kull kaz, l-esponent kien avza lill-atturi illi hu m'otteniex finanzjarjament bankarju sabiex ikun jista' jadempixxi l-bejgh kontemplat fl-imsemmi konvenju u ghalhekk a tenur tal-provvedimenti tal-istess konvenju, l-atturi ma kellhomx id-dritt jinvokaw it-telf tad-depozitu mitlub minnhom fir-rikors guramentat.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-kontro-talba maħlufa ta' Andrew Corrieri li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

Ir-rikonvenzjonati ottjenew il-hrug ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 1467/2020 kontra l-esponent, fl-ismijiet *Salvatore Manti detentur ta' passaport Taljan (YB7254778) bhala prokuratur specjali ghan-nom u in rapprezentanza ta' Mauro Gennaro (detentur tal-passaport Taljan YA5432138) u Daniela Giovanna Manti detentrici tal-passaport Taljan nru AX0863684 kontra Andrew Corrieri (KI nru 233981)* u dan in kawtela tal-pretensjonijiet tar-rikonvenzjonati ghat-telf ta' depozitu fil-kawza minnhom intavolata 957/2020 AF fl-istess hinijiet.

L-esponent ghamel tentattiv skond il-ligi sabiex jottjeni r-revoka tal-imsemmi mandat ta' sekwestru permezz ta' rikors (1039/2020 AF) a tenur tal-Artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta liema rikors gie michud b'Digriet ta' din l-Onorabbli Qorti u,

Peress illi bhala konsegwenza tal-imsemmi mandat ta' sekwestru, l-kontijiet bankarji tal-esponent ma' diversi banek intlaqtu b'mod illi l-esponent ma jistax jaffettwa pagamenti bi '*standing order*' kif ukoll twaqqaf milli jaddempixxi obbligazzjonijiet finanzjarji ohra bi hsara ngenti ghalih u, jinsab mizmum milli jircievi hlasijiet dovuti lilu kif jigu ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u

Peress illi r-rikonvenzjonati permezz ta' sottomissjonijiet maghmula mill-esponent fl-atti tar-rikors ghar-revoka tal-mandat fuq imsemmi 1039/2020 AF, gew mgharrfa espressament illi l-pretensjonijiet taghhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u li ghalhekk il-hrug ta' mandat ta' sekwestru fuq imsemmi abbazi tal-pretensjonijiet tar-rikonvenzjonati fir-rikors guramentat taghhom huwa malizzjuz, frivolu u vessatorju.

Peress illi minkejja dan, ir-rikonvenzjonati baqghu jippersistu u jsostnu l-mandat ta' sekwestru fuq imsemmi bi hsara ngenti lill-esponent.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara lir-rikonvenzjonati responsabbli ghad-danni versu l-esponent rikonvenzjonant kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-esponent rikonvenzjonant ghall-istess ragunijiet fuq premessi.

3. Tikkundanna lir-rikonvenzjonati jhallsu d-danni kif hekk likwidati lir-rikonvenzjonant kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra r-rikonvenzjonati li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat ir-risposta maħlufa ta' Salvatore Manti noe għat-talbiet rikonvenzjonali ta' Andrew Corrieri li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, il-kontro-talba tar-rikonvenzjonant hija irritwali u nulla stante illi ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-Artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghal danni wara l-hrug ta' mandat sekwestru tista' ssir biss ai termini tal-Art. 836(9) tal-Kap. 12 u dan jekk tezisti wahda jew izjed mill-kundizzjonijiet indikati fl-Art. 836(8) tal-istess Kap. 12.

It-talbiet tar-rikonvenzjonant huma wkoll abbuzivi stante ghall-ahhar wara illi qieghed jittenta li jaghmel uzu mill-procedura taht l-Art. 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta meta jaf illi ma tezisti assolutament ebda konnessjoni bejn it-talbiet infondati tieghu u dawk tal-atturi.

Subordinatament u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari, it-talbiet rikonvenzjonanti huma ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt.

Di più, it-talbiet rikonvenzjonanti huma ghal kollox infondati stante li l-mandat kawtelatorju fl-ismijiet premessi citat mill-istess rikonvenzjonant (Ref. 1039/2020) inhareg in buona fede sabiex jittutela l-pretensjonijiet tal-atturi fil-konfront tal-istess

rikonvenzjonant. Dan kif sahansitra kkonfermat mid-digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti stess wara li cahdet it-talba tar-rikonvenzjonat ghar-revoka tal-istess mandat kawtelatorju.

Ghalhekk l-atturi rikonvenzjonanti certament illi ma humiex responsabbli ghal kwalunkwe danni allegatament sofferti mir-rikonvenzjonant.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimat rikonvenzjonant.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Salvatore Manti noe dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tiegħu għall-azzjoni rikonvenzjonali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' Salvatore Manti noe għall-azzjoni rikonvenzjonali.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija azzjoni b'kontro-talba. Permezz tat-talba prinċipali, l-attur noe qiegħed jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas is-somma ta' €50,000 bħala danni pre-likwidati stipulati fil-konvenju ffirmat bejn il-partijiet. Dan wara li skont l-attur noe, il-konvenut naqas milli jidher fuq l-att finali ta' bejgħ mingħajr raġuni valida fil-liġi.

Da parti tiegħu, il-konvenut ressaq azzjoni rikonvenzjonali ai termini tal-artikolu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tagħha qiegħed jitlob lill-Qorti ssib illi l-attur noe huwa responsabbli għad-danni li sofra konsegwenza tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li ottjena l-attur noe fil-konfront tiegħu. Qiegħed jitlob ukoll lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' dawn id-danni.

Is-sentenza tal-lum hija limitata għall-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-attur rikonvenzjonat noe li permezz tagħha jeċċepixxi li l-azzjoni rikonvenzjonali hija irritwali u nulla stante li ma tissodisfax ir-rekwiżiti tal-artikolu 396 tal-Kap. 12 peress illi mhijex konnessa mat-talbiet fil-kawża prinċipali.

Kif diġà ntqal, l-azzjoni rikonvenzjonali hija bbażata fuq l-allegazzjoni ta' danni kawża ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju, mentri l-azzjoni prinċipali tirrigwarda danni pre likwidati naxxenti minn kuntratt iffirmat bejn il-partijiet.

Fis-sentenza Air Malta plc vs Lawrence Borg noe, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta nhar it-30 ta' Ġunju 2004, intqal proprju hekk dwar eċċezzjoni identika għal dik tal-lum:

> *"Illi, f'dan il-każ, l-azzjoni attriċi hija azzjoni għall-ħlas ta' kreditu pretiż taħt kuntratt. Fl-azzjoni rikonvenzjonali it-talbiet huma kollha konsegwenzjali għall-ewwel waħda, jiġifieri dik li l-kumpannija tiġi dikjarata ħatja ta' għamil illegali bil-ħruġ ta' mandat kawtelatorju, li minħabba fih il-kumpannija rikonvenjenti ġarrbet danni. Illi għalkemm mad-daqqa t'għajn l-ewwel premessi tal-azzjoni rikonvenzjonali tal-kumpannija mħarrka jinbnew fuq ir-rabta kuntrattwali li kienet teżisti bejnha u l-kumpannija attriċi, joħroġ ċar li l-għan waħdieni u s-sies kollu tal-istess kontro-talba jinbena fuq il-fatt tal-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru min-naħa tal-kumpannija attriċi fl-istess jum meta nbdiet din il-kawża;*
>
> *Illi l-Qorti tħossha fid-dmir li tagħmilha ċara li l-fatt li għan ta' parti mħarrka jkun li ġġib fix-xejn azzjoni mressqa kontriha ma jirrendix ġustifikat invarjabbilment it-tressiq ta' att ġudizzjarju fl-għamla ta' rikonvenzjoni. L-istess għan jintlaħaq b'Nota tal-Eċċezzjonijiet. Ma kien qatt il-ħsieb tal-leġislatur li jirrendi l-azzjoni rikonvenzjonali bħala strument ordinarju li bih kull kawża tfaqqas fi tnejn. Kemm hu hekk, ir-rikonvenzjoni hija rimedju straordinarju proċedurali li għandu ħsieb u għan speċifiku, u kemm hu hekk hija waħda minn dawk il-proċeduri li l-Kodiċi isejjaħ "speċjali". Dan jingħad ukoll minkejja li l-jedd li titressaq talba rikonvenzjonali huwa mogħti lill-imħarrek mingħajr limitu dwar l-għamla ta' azzjoni li fiha tista' ssir;*
>
> *Illi r-raġunijiet għaliex l-eċċezzjoni taħt eżami għandha tiġi mistħarrġa jridu jmorru lejn il-ħsieb veru wara l-istitut tar-rikonvenzjoni. L-abbli difensur tal-kumpannija attriċi seħaq*

li ma hemm l-ebda rabta bejn dak li qegħda titlob il-kumpannija attriċi u dak li qegħda titlob il-kumpannija mħarrka kontriha fil-kontro-talba tagħha. Hawn wieħed ma jistax ma jirreferix għall-kliem "istess kuntratt" jew "fatt" li wieħed isib fl-imsemmi artikolu 396. Huwa stabilit li b'"fatt" wieħed jifhem dik il-ġabra ta' operazzjonijiet jew negozji li nisslet ir-rabta ġuridika. F'dan il-każ, il-"fatt" huwa l-kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-partijiet intrabtu lejn xulxin biex iseħħ in-negozju. Il-Qorti hija tal-fehma meqjusa li "fatt" ma jista' jkun qatt xi ħaġa li tnisslet u seħħet wara u b'konsegwenza tal-fatt li nbdew proċeduri fil-Qorti biex jiġi determinat ġuridikament jekk xi waħda mill-partijiet kinitx kisret il-ftehim - jiġifieri, l-veru "fatt";

Illi din il-Qorti, wara li ħasbet sewwa fuq il-portata tal-kliem tal-paragrafi rilevanti tal-artikolu 396, issib li dan ma jistax jiġi sewwa mfisser jekk mhux fid-dawl tal-kliem ewlieni ta' dak l-artikolu, u preċiżament mal-ħtieġa li bejn talba u kontro-talba jrid ikun hemm konnessjoni u li tali konnessjoni trid tinstab bejn l-istess partijiet;

Illi dwar it-tifsir tal-konnessjoni meħtieġa mal-azzjoni attriċi biex tista' trieġi l-kontro-talba, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh ukoll li fl-istitut tar-rikonvenzjoni, l-azzjoni u l-azzjoni rikonvenzjonali jitqiesu bħala żewġ azzjonijiet li kapaċi joqogħdu waħedhom f'eżistenza indipendenti u awtonoma. Kemm hu hekk, l-artikolu 401 tal-Kodiċi jseddaq din l-awtonomija. Għalhekk, b'"konnessjoni" wieħed ċertament ma jifhimx li l-kontro-talba tkun dipendenti fuq it-talba jew in-natura tagħha. Iżda l-elementi li trid il-liġi jridu jkunu murija sewwa biex il-kontro-talba tista' titressaq kif imiss;

Illi meta l-Qorti tifli sewwa l-azzjoni ewlenija, li hija azzjoni għall-ħlas ta' kreditu minħabba ksur ta' kuntratt, tasal għal-fehma li l-kontro-talba mressqa ma taqax fil-parametri tal-"istess fatt" kif imfissra hawn fuq. Dan jingħad għaliex jidher li, kieku ma kienx għall-fatt li l-kumpannija attriċi kisbet il-ħruġ ta' Mandat kawtelatorju dak inhar li fetħet il-kawża, ma hemm l-ebda premessa oħra li fuqha l-azzjoni rikonvenzjonali qegħda tissejjes. ***<u>Fi kliem ieħor, il-kontro-</u>***

talba qegħda tinbena biss fuq il-fatt ta' proċedura kawtelatorja maħsuba biex tħares l-azzjoni attriċi, u mhux fuq il-mertu tal-istess azzjoni. Kien ikun hemm konnessjoni dwar l-istess fatt kieku l-azzjoni rikonvenzjonali kienet mibnija fuq il-kuntratt u mhux fuq proċedura meħuda b'ħarsien tal-azzjoni innifisha, kif fil-fatt sar. *F'dan il-każ, il-mandat kawtelatorju m'huwiex il-bażi tat-talba attriċi, imma huwa l-oriġini u l-bażi tal-kontrotalba;"* (Enfasi ta' din il-Qorti).

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali u ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti li tabbraċċja u tagħmilhom tagħha. L-azzjoni rikonvenzjonali la ġejja mill-istess 'kuntratt' jew 'fatt' li minnu ġejjin it-talbiet fl-azzjoni prinċipali u lanqas saret bi skop li jiġi paċut xi kreditu jew biex b'xi mod ieħor iġġib fix-xejn l-azzjoni prinċipali jew timpedixxi l-effetti tagħha kif irid l- artikolu 396 tal-Kap. 12.

Bejn l-azzjoni prinċipali u dik rikonvenzjonali ma hemmx allura r-rabta li trid il-liġi tal-proċedura. Hawn wieħed ma jistax jirreferi għall-istess 'kuntratt' jew l-istess 'fatt', għaliex l-azzjoni prinċipali hija bbażata fuq il-konvenju tad-9 ta' Lulju 2019 u l-azzjoni rikonvenzjonali hija bbażata fuq fatt illi ġara wara, u ċioè l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li l-attur noe ottjena kontra l-konvenut. Peress illi dan in-nuqqas ma jistax jiġi sanat, a tenur tal-artikolu 789(1) tal-Kap. 12, l-azzjoni rikonvenzjonali hija nulla u irritwali.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-attur rikonvenzjonat Salvatore Manti nomine u għaldaqstant, tiddikjara illi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut Andrew Corrieri huma nulli u mingħajr effett u b'hekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

L-ispejjeż tal-azzjoni rikonvenzjonali u ta’ din id-deċiżjoni a karigu tal-konvenut rikonvenzjonant Andrew Corrieri.

IMHALLEF

DEP/REG