



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI  
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 11 ta' April, 2024.**

**Numru 8**

**Rikors numru 674/17/1 AF**

**Scala Developments Company Limited (C-18453)**

**v.**

**J.V. & S. Developments Limited (C-28790)**

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mis-soċjetà attriċi kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Ġunju 2023, fejn din ċaħdet it-talbiet tagħha biex jiġi likwidat u mogħti kumpens għad-danni allegatament ikkaġunati lilha mis-soċjetà konvenuta minħabba li din istitwiet azzjonijiet ġudizzarji li xekklu l-bejgħ ta' immobbli żviluppati mis-

soċjetà attriċi ġewwa l-blokka 37, Tigné Seafront, Tas-Sliema.

2. Is-soċjetà attriċi qiegħda titlob il-likwidazzjoni tas-segventi danni frott l-aġir tas-soċjetà konvenuta: (i) telf ta' profitt fl-ammont ta' €55,000; (ii) spejjeż ta' kawża mressqa quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili inkluż taxxi u VAT kontra terz fl-ammont ta' €13,498; u (iii) il-ħlas ta' mgħaxxijiet fl-ammont ta' €595,595, li s-soċjetà appellanta tikkontendi li jista' jiġi ridott għal €111,643.75 minħabba ftehim li sar bejn il-partijiet qabel ma tressqet l-azzjoni tal-lum.

## **Daħla**

3. Is-soċjetà attriċi, permezz ta' rikors ġuramentat intavolat fl-20 ta' Lulju 2017, talbet lill-Ewwel Qorti:

*«1. Tiddikjara li s-soċjetà rikorrenti soffriet danni minħabba l-pretensjonijiet infondati u l-aġir sussegwenti tal-istess soċjetà intimata.*

*2. Tillikwida anke okkorendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mis-soċjetà rikorrenti.*

*3. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas id-danni hekk likwidati lis-soċjetà rikorrenti.*

*Bl-imgħaxxijiet u bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra ufficċjali numru 676/2017 kontra s-soċjetà konvenuta li minn issa d-diretturi tagħha huma inġunti għas-subizzjoni.»*

4. Illi s-soċjetà attriċi ressqet dawn it-talbiet abbażi tas-segventi premessi, hekk kif miġbura mill-Ewwel Qorti:

*«Fil-bejgħ bl-irkant miżmum taħt l-Awtorità tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Novembru 2005 ġew liberati favur is-soċjetà esponenti:*

(A) Flat internament markat bin-numru 1 formanti parti mill-blokk tal-appartament esternament numerat bin-numru 37, Tigné Seafront, Tas-Sliema; (B) Flat internament markat bin-numru 4 formanti parti mill-blokk tal-appartamenti esternament numerat bin-numru 37, Tigné Seafront, Tas-Sliema; (C) Flat internament markat bin-numru 5 formanti parti mill-blokk tal-appartament esternament numerat bin-numru 37, Tigné Seafront, Tas-Sliema; (D) Il-Fond bin-numru 37, Tigné Seafront, Tas-Sliema. It-tliet appartamenti msemmija fil-paragrafi (A), (B) u (C) jinkludu wkoll is-sehem tagħhom ta' 3/5 partijiet indiviżi mill-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti esternament numerat bin-numru 37, Tigné Seafront, Tas-Sliema.

*Is-soċjetà rikorrenti permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Diċembru 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone akkwistat ukoll ir-rimanenti żewġ flats fl-istess blokk esternament markat bin-numru 37, Tigné Seafront, Sliema u ċjoè l-flats internament immarkati bin-numri 2 u 3 inkluż "2/5 of the whole of all the common parts (including the entrance, stairs, lift and roof and services) of the block numbered 37, Tigné Seafront, Sliema."*

*Is-soċjetà rikorrenti għalhekk saret il-proprjetarja assoluta tal-appartamenti kollha, tal-arja fuq l-istess appartamenti u tal-partijiet komuni tal-istess blokk esternament markat bin-numru 37, Tigné Seafront, Sliema.*

*Is-soċjetà esponenti akkwistat il-blokk kollu sabiex tħottu u minfloku tibni appartamenti oħra minfloku kif fil-fatt għamlet.*

*Is-soċjetà intimata f'dawn il-proċeduri J.V. & S. Developments Limited (C-28790) fit-30 ta' Jannar 2007 kienet ottjeniet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni li jgħib in-numru 136/07 sabiex is-soċjetà esponenti tiġi miżmuma milli tiżviluppa, tbiegħ, tittrasferixxi u/jew tipoteka bi kwalunkwe mod l-arja ta' fuq il-bejt, u ċjoè fuq il-livell ta' 55 filata 'l fuq mil-livell tat-triq, liema arja tinsab fuq il-blokk ta' appartamenti li jgħib in-numru 37, Tigné Seafront, Sliema u dana stante l-fatt illi J.V. & S. Developments Limited kienet akkwistat kwint indiviż tal-entrata, taraġ, lift, lift-shaft, u kwint indiviż tal-bjut tal-blokk ta' appartamenti 37, Tigné Seafront, Sliema permezz tal-kuntratt tal-akkwist tal-31 ta' Lulju, 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon LL.D.*

*Fuq talba tas-soċjetà rikorrenti f'dawn il-proċeduri għar-revoka ta' dana l-mandat ta' inibizzjoni numru 136/07 li saret permezz tar-rikors numru 1147/07FS, il-Qorti fid-9 ta' Jannar 2012 ordnat ir-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni 136/07 imsemmi u imponiet penali ta' €2000 pagabbli lis-soċjetà rikorrenti. L-ispejjez jitħallsu mis-soċjetà J.V. & S. Developments Limited.*

*Fil-11 ta' Diċembru 2006 is-soċjetà intimata permezz tar-rikors ġuramentat numru 1132/2006 fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited v. Id-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali talbet illi l-Qorti:*

«1. Tiddikjara u tiddeċiedi hija proprjetarja tal-kwint indiviż tal-arja tal-bejt u tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti 37, Tigné Seafront, Sliema, mixtri b'kuntratt datat 31 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi konsegwentement illi l-bejgħ in subasta numru 24/2003, ma kienx jinkludi il-kwinti (1/5) indiviż tal-proprjetà tal-arja u tal-partijiet komuni, kif ukoll tal-kamra tal-ħasil fuq il-bejt, proprjetà tas-soċjetà attriċi, akkwistata skont il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph H. Saydon fil-31 ta' Lulju 2006.

3. Tordna lid-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali u lir-Registatur, Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jagħmlu dawk il-korrezzjonijiet neċessarji fin-nota tal-liberazzjoni tat-22 ta' Novembru 2005 fl-istess atti tas-subasta 24/2003, u tordna d-Direttur tar-Registru Pubbliku biex jirreġistra b'tali korrezzjonijiet sabiex in-nota tal-insinwa rigwardanti l-imsemmi att ta' liberazzjoni fl-istess atti tas-subasta 24/2003, ma tibqax turi li l-kwint indiviż tal-arja hija proprjetà tas-soċjetà Scala Developments Company Limited (C18453).»

*Fid-9 ta' Jannar 2014 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet tas-soċjetà attriċi J.V. & S. Developments Limited u kkundannatha tħallas l-ispejjeż tal-kawża u l-kawża giet appellata.*

*Minkejja li l-mandat ta' inibizzjoni numru 136/07 gie revokat fid-9 ta' Jannar 2014 is-soċjetà rikorrenti xorta waħda ma setgħetx tbiegħ l-erba' appartamenti u l-penthouse għaliex is-soċjetà intimata appellat is-sentenza fuq il-mertu.*

*Is-soċjetà rikorrenti sabiex timinimizza d-danni enormi li kienet ġa soffriet u li kienet se tibqa' ssofri sakemm jiġi deċiż l-appell, permezz ta' ftehim magħmul f'forma ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fil-5 ta' Mejju 2014, qablet illi s-soċjetà rikorrenti tirriduċi għal ¼ il-pretensjoni tagħha għall-ħlas ta' danni f'każ tal-konferma mill-Qorti tal-Appell tas-sentenza tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Jannar 2012 u dana wara s-soċjetà intimata ddikjarat u tat il-kunsens tagħha sabiex is-soċjetà rikorrenti tkun tista' tbiegħ u tittrasferixxi l-appartamenti 6, 7 u 9, 37, Tigné Seafront, Sliema (Dok. SDL1).*

*Fl-24 ta' Ġunju 2016 il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell tas-soċjetà intimata fuq il-mertu il-kawża u kkonfermat is-sentenza appellata Rikors Maħluf 1132/2006 fl-ismijiet **J.V. & S. Developments Limited v. Id-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali et.** Billi wkoll kienet tal-fehma illi l-appell kien wieħed fieragħ u vessatorju, il-Qorti wara li rat l-**Art. 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Procedura Ċivili** kkundannat lis-soċjetà appellanti J.V. & S. Developments Limited tħallas lill-partijiet l-oħra spese doppie.*

*Is-soċjetà rikorrenti, għalkemm mhux debitament notifikata bl-atti saret taf illi fit-23 ta' Settembru 2016 is-soċjetà intimata bdiet proċedura għar-ritrattazzjoni tas-sentenza mogħtija fl-24 ta' Ġunju 2016 mill-Qorti tal-Appell Rikors Maħluf 1132/2006 fl-ismijiet **J.V. & S,***

**Developments Limited v. Id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali et.**

Wara l-*ħruġ* tal-mandat ta' inibizzjoni numru 136/07 fit-30 ta' Jannar 2007, is-soċjetà rikorrenti ma setgħetx tiddisponi mill-proprjetajiet kolpiti mill-istess mandat u għaldaqstant bdiet isofri danni konsiderevoli.

Peress li rriżulta li l-pretensjonijiet tas-soċjetà intimata kienu kollha infondati, hija l-istess soċjetà intimata unikament responsabbli għad-danni enormi li soffriet s-soċjetà rikorrenti konsistenti mhux biss f'telf ta' qligħ mill-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet imma kif ukoll f'danni ohra fosthom imgħaxijiet u spejjeż oħra kif se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Peress illi s-soċjetà intimata mitluba tersaq għal-likwidazzjoni u eventwali *ħlas* ta' dawn id-danni anke permezz ta' ittra ufficjali 676/2017 debitament notifikata fit-28 ta' Frar 2017 baqgħet inadempjenti.»

5. Illi s-soċjetà konvenuta ressqet is-segweni eċċezzjonijiet, hekk kif miġbura mill-Ewwel Qorti:

«Preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija intempestiva peress illi, kif gie ddikjarat mis-soċjetà rikorrenti stess, hemm pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell, talba għal Ritrattazzjoni tal-kawża Rikors Numru 1132/2006 fi stadju ta' appell. Qabel ma jkun magħruf l-eżitu tal-imsemmija talba, s-soċjetà rikorrenti mhux possibbli li jkollha “an arguable claim” xi tressaq 'il quddiem fil-Qorti, u għalhekk it-talba tagħha għal-likwidazzjoni tad-danni se mai ma tkunx proponibbli qabel dak il-waqt.

Preliminarjament għaladarba s-soċjetà esponenti tat il-kunsens tagħha b'kuntratt tal-5 ta' Mejju 2014 sabiex is-soċjetà rikorrenti tkun tista' tbiegħ u tittrasferixxi l-appartamenti bin-numri 6, 7 u 9, f'numru 37, Tigné Seafront, Sliema, mhijjex passabbli għall-*ħlas* ta' danni għal raġuni bħalma hi illi hija pprezentat talba għal Ritrattazzjoni tal-kawża fi stadju ta' appell. Dan id-dritt huwa mogħti mil-liġi stess fl-artikolu 811 tal-Kap. 12. Barra minn hekk, il-prinċipju fundamentali *qui suo jure utitur neminem laedit* issib l-espressjoni tiegħu fil-liġi tagħna permezz tal-artikolu 1030 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid b'mod suċċint u ċar li: “Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jwegibx għall-*ħsara* li tiġri b'dan l-użu”.

Fil-meritu, s-soċjetà rikorrenti tistqarr illi fl-24 ta' Ġunju 2016 il-Qorti tal-Appell *ċaħdet* l-appell tas-soċjetà intimata. Għalhekk, iktar u iktar ma kien hemm xejn x'jimpedixxi lis-soċjetà rikorrenti milli tbiegħ u tittrasferixxi l-proprjetà tagħha. Ir-rikors għal Ritrattazzjoni ma jikkostitwixxu l-ebda impediment jew xkiel biex javvera ruħu tali

*trasferiment. Għaldaqstant, il-pretensjoni dwar danni għal raġuni bħalma hi illi s-soċjetà rikorrenti “ma setgħetx tiddisponi mill-proprietajiet kolpiti mill-istess mandat” hija biss invenzjoni stante li l-mandat ta’ inibizzjoni numru 136/2007 ilu li tneħħa mid-9 ta’ Jannar 2012, kif jinsab ammess fir-rikors ġuramentat tas-soċjetà rikorrenti.*

*Subordinatament u assolutament mingħajr preġudizzju, is-soċjetà rikorrenti ma speċifikatx fiex jikkonsistu tali danni flief bil-kliem “minħabba l-pretensjonijiet infondati u l-aġir sussegwenti tal-istess soċjetà intimata”, u għalhekk l-azzjoni mhix sostenibbli legalment.*

*Subordinatament u assolutament mingħajr preġudizzju, jekk is-soċjetà rikorrenti kienet libera li tittrasferixxi wħud mill-appartamenti u mhux libera li tittrasferixxi wħud oħrajn mill-appartamenti, ma kellhiex issir kawża ġenerika għad-danni (li fl-Ingilterra tissejjaħ black canvas) iżda kellha ssir kawża differenti, li fiha d-danni jiġu indikati u limitati għal dawk l-appartamenti li s-soċjetà rikorrenti tallega li ma kinitx libera li tittrasferixxi. Fi kliem ieħor, il-premessa illi b’kuntratt tal-5 ta’ Mejju 2014 saret riduzzjoni “għal ¼ il-pretensjoni tagħha għall-ħlas tad-danni f’każ ta’ konferma mill-Qorti tal-Appell tas-sentenza ... tad-9 ta’ Jannar 2012 ... sabiex is-soċjetà rikorrenti tkun tista’ tbiegħ u tittrasferixxi l-appartamenti 6, 7 u 9, f’37, Tigne Seafront, Sliema” min-naħa waħda, u t-talba ġenerika biex il-Qorti “tiddikjara li s-soċjetà rikorrenti soffriet danni minħabba l-pretensjonijiet infondati u l-aġir sussegwenti tal-istess soċjetà intimata”, min-naħa l-oħra, huma kunfliġġenti u kontradittorji.*

*Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni mhuwiex produċibbli bħala xhud skont il-liġi u skont deċiżjonijiet kostanti tal-Qrati.»*

6. Illi l-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti decide:

*«Għalhekk u għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi din il-vertenza billi waqt illi tilqa’ l-eċċezzjonijiet, tiċhad it-talbiet tar-rikorrenti fl-intier tagħhom.*

*L-ispejjeż jiġihallu mir-rikorrenti.»*

7. Is-soċjetà attriċi (minn issa ’l quddiem imsejha bħala l-appellanta jew is-soċjetà appellanta) ħassitha aggravata b’din id-deċiżjoni u ressqet appell nhar is-26 ta’ Lulju 2023. Is-soċjetà konvenuta, qua appellata, ressqet ir-risposta tagħha nhar it-13 ta’ Ottubru 2023.

8. L-appell huwa msejjes fuq sitt aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti żbaljat meta naqset li tiegħu konjizzjoni u/jew almenu għamlet referenza għall-atti tal-Appell Kawża numru 1132/2006 li għie allegat ma' dan il-proċess; (ii) li s-soċjetà konvenuta ottjeniet mandat ta' inibizzjoni abbażi ta' att ta' trasferiment li sar b'kollużjoni, b'nuqqas ta' *buona fede* u b'aġir vessatorju/ jew frivolu u konsegwentement għandha tikkumpensa lill-appellanta għad-danni soffruti minnha; (iii) li t-talba għar-rizarciment ta' €55,000 rappreżentanti t-telf fil-prezz tal-bejgħ ta' Flat 6 hija ġusta; (iv) li t-talba għall-ħlas tal-imgħaxijiet imħallsa fuq self mill-bank sabiex isir l-iżvilupp tas-sit 37, Tigné Seafront, Sliema, kienet ġusta; (v) li l-pretensjoni ta' €13,498.92 rappreżentanti spejjeż u VAT għaċ-ċessjoni tal-kawża bin-numru 69/13 JPG fl-ismijiet **Joseph Zammit v. Scala Developments Ltd** hija wkoll ġustifikata; (vi) li mhux minnu li bil-ftehim mil'fuq bejn il-partijiet fl-20 ta' Mejju 2014 l-appellanta setgħet tbiegħ l-appartament 6, 7, 9 u l-*penthouse* mingħajr ebda xkiel.

## Fatti

9. Illi din il-Qorti rat l-atti u l-proċessi allegati ma' dawn l-atti.

10. Illi din il-Qorti rat li fis-sena 2005, permezz ta' akkwist b'irkant ġudizzjarju u permezz ta' xiri mingħand terzi, is-soċjetà appellanta akkwistat appartamenti u partijiet komuni li jagħmlu parti mill-blokka 37, Tigné Front, Tas-Sliema. Illi l-appellanta akkwistat din il-blokka sabiex

tagħmel żvilupp u tibni appartamenti i godda, kif fil-fatt jidher li għamlet.

11. Illi min-naħa l-oħra s-soċjetà appellata akkwistat mingħand Joseph u Maria Carmen Pace, kwint (1/5) parti indiviża tal-entrata, taraġ, lift, lift-shaft u l-bjut tal-blokk ta' ħames appartamenti li għandhom entratura komuni numru sebgħa u tletin (37) Tigné Seafront, Sliema u l-opramorta, il-kmamar tal-ħasil u tal-kamra tal-lift li jinstabu fuq il-bejt tal-istess blokka<sup>1</sup> u dan nhar il-31 ta' Lulju tas-sena 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.

12. Illi fil-21 ta' Diċembru 2006 is-soċjetà appellata ressqet azzjoni kontra d-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali, is-soċjetà appellanta u l-konjuġi Pace fejn talbet dikjarazzjoni li l-kwint akkwistat minnha huwa fil-fatt proprjetà tagħha u ma jiformax parti mill-proprjetà akkwistata mis-soċjetà appellanta permezz tas-subbasta. Illi l-azzjoni tas-soċjetà appellata għet miċħuda b'deċiżjoni tad-9 ta' Jannar 2006, kif għet miċħud ukoll l-appell fl-24 ta' Ġunju, 2016, fejn anke ntqal li: *«ma jibqax dubju, fil-fehma ta' din il-qorti, illi l-att ta' trasferiment bejn l-attriċi u l-konvenuti Pace kien riżultat ta' kollużjoni bejn dawn it-tnejn, maħsub biex ixekkel lil Scala fit-“tgawdija” – kif jifhem dik il-kelma l-art. 329 Kod. Ċiv. – tal-beni li kisbet sub hasta, u ma jistħoqqlu ebda affidament.»* Illi saret ukoll talba għar-ritrattazzjoni, liema talba għet miċħuda permezz ta' sentenza ta' nhar it-28 ta' Jannar,

---

<sup>1</sup> Fol. 6 et seq. tal-atti tal-kawża 1132/06 JA fl-ismijiet **J.V.& v. Developments Ltd v. Id-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali et.**



2021.

13. Illi fit-13 ta' Frar 2007, is-soċjetà appellata ottjeniet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru 136/07 kontra s-soċjetà appellanta u dan sabiex l-appellanta la tiżviluppa, la tbiegħ, la titrasferixxi u lanqas tipoteka bi kwalunkwe mod l-arja ta' fuq il-bejt u ċjoè 55 filata 'l fuq mill-livell tatriq u ċjoè dak li eventwalment ġie żviluppat f'appartament 6, 7 u 8 u l-*penthouse*.

14. Fid-9 ta' Jannar 2012 il-mandat ta' inibizzjoni ġie revokat fuq talba tas-soċjetà appellanta *ai termini* tal-**Artikoli 836 u 838A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** mressqa permezz tar-rikors ġuramentat 1147/2007. Is-soċjetà appellata ġiet ordnata tħallas penali ta' elfejn ewro (€2000).

15. Il-partijiet tal-kawża tal-lum ressqu għall-ftehim datat l-20 ta' Mejju 2014<sup>2</sup>, li permezz tiegħu s-soċjetà appellata ddikjarat li ma kinitx qed issib oġġezzjoni li jsir il-bejgħ u trasferiment ta' appartamenti numru 6, 7 u 9 fil-blokka 37.

16. Illi r-rappreżentant tas-soċjetà appellata, Joseph Borg, xehed li hu kien akkwista drittijiet fuq il-blokka, u ċjoè kwint tal-arja 'l fuq minn ħames

---

<sup>2</sup> Fol. 5 et. seq.

sulari u kwint mill-partijiet komuni fil-blokka 37 mingħand ċertu Joseph Pace<sup>3</sup>. Jgħid li skont rapport ta' ċertu Perit Ellul Vincenti, hu kien ingħata x'jifhem li kien igawdi xi sehem fuq l-arja u konsegwentement ressaq azzjoni kontra r-Registratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili u dan wara li saret subbasta fejn inbiegħu appartamenti ġewwa blokka 37 inkluż bl-allegat drittijiet vantanti mis-soċjetà appellata. Hu jisħaq li kien hemm użu żbaljat tal-kelma 'tgawdi' mill-perit tal-qorti li ħareġ ir-rapporti relatati mas-subbasta, li permezz tagħhom l-appellanta akkwistat xi wħud mill-appartamenti fil-blokka; fil-fatt din il-Qorti tosserva li s-soċjetà appellata bbażat l-argumenti mressqa minnha fil-proċeduri 1132/2006 fuq din il-kwistjoni.

17. Ġie preżentant ukoll *draft* ta' ftehim bid-data mhux kompluta ta' Jannar 2008<sup>4</sup>, li jindika li l-partijiet kienu ser jaslu għal xi ftehim. Ġiet ippreżentata wkoll kopja ta' *email* mibgħuta mir-rappreżentant tas-soċjetà appellata, Joseph P. Borg, lid-difensur legali tas-soċjetà appellanta, datata s-16 ta' Jannar 2014<sup>5</sup> fejn intqal li:

*«... I had always suggested to your client that I could limit the Mandat ta' Inbizzjoni to one flat, thereby giving him the opportunity to sell the other flats affected by the courts decision but he refused my offer. If any damages have been caused it is only due to his refusal to accept my suggestion and his defiance of the court's order when he continued with the construction.*

*My suggestion has always been on the lines of the following text:-*

*a) I shall limit the effec of the Mand ta' Inib to the lowest flat of the flats/penthouse of the building affected by the Mand ta' Inib.*

---

<sup>3</sup> Fol. 101 u 102 u 111 u 112.

<sup>4</sup> Fol. 98.

<sup>5</sup> Fol. 100.

*b) The flat mention in a) above shall serve as a guarantee towards my claims should these be confirmed by the court.*

*c) As I shall be giving the opportunity to your client to sell the top flats/penthouse, which are most costly, I shall need an additional guarantee by two car spaces in the same block.*

*d) Your client would declare that he is waiving any right for damages arising from our litigation...»*

## **Konsiderazzjonijiet Legali**

### It-Tielet, ir-Raba' u l-Ħames Aggravju

18. Illi din il-Qorti rat li permezz tat-**Tielet, ir-Raba' u l-Ħames** aggravji, is-soċjetà appellanta qed titlob lil din il-Qorti li tikkunsidra mill-ġdid it-talbiet li għamlet hi għal tliet irjus ta' danni speċifiċi.

19. Permezz tat-**Tielet Aggravju** s-soċjetà appellanta tilmenta illi hi għamlet telf wara li kienet ser tbiegħ Flat 6 lura fl-2007 u minflok, wara li waqa' l-istess konvenju tat-12 ta' Jannar 2007, dan l-appartament ġie mibjugħ fl-2014 għall-prezz ridott, tant li għamlet telf ta' ħamsa u ħamsin elf Ewro (€55,000). Illi s-soċjetà appellanta tilmenta illi mhux kontestat li kienet is-soċjetà appellata li waqfet il-bejgħ tal-Flat 6 peress li dan ġie kolpit b'mandat ta' inibizzjoni. Ma taqbilx mal-Ewwel Qorti meta kkunsidrat li r-riduzzjoni fil-prezz m'għandux awtomatikament jiġi akkollat mas-soċjetà appellata. Tisħaq li l-Ewwel Qorti kienet konsapevoli tal-kriżi

finanzjarja u kif dan affettwa s-suq tal-proprjetà u li ma jagħmel l-ebda sens li l-appellanta tirċievi prezz anqas. Tisħaq li ma tirriżulta l-ebda *mala fede* jew kollużjoni da parti tal-appellanta u tisħaq li huwa inkwetanti kif l-Ewwel Qorti ma għamlet l-ebda referenza għall-fatt li s-soċjetà appellata ma ressqitx prova kuntrarja. Targumenta li verament sofriet telf ta' €55,000 u li l-mandati inutili u proċeduri inutili u twal kkaġunaw ħsara mhux biss finanzjarja imma anke għar-reputazzjoni tal-appellanta.

20. Illi l-Ewwel Qorti għamlet is-segwent i konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt:

*«Fl-ewwel lok is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob rizarċiment għat-telf fil-prezz tal-bejgħ, telf li tikkwantifikah fis-somma ta' €55,000. Il-Qorti tqis illi riduzzjoni fil-prezz tal-bejgħ ma tistax tiġi awtomatikament akkollata għall-aġir da parti tas-soċjetà intimata. Trid tabilhaqq issir il-prova b'mod konvinċenti u konkludenti li tali tnaqqis fil-prezz huwa direttament dovut għall-aġir tal-intimata. Il-Qorti tgħid mingħajr eżitazzjoni li f'dan ir-rigward ma tirriżulta ebda prova tanġibbli dwar x'wassal għal tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ. Huwa ben risaput li l-prezz tal-proprjetà fil-ġzejjer Maltin ilu jizdied matul is-snin u ma ngabet ebda prova li f'dan il-każ u f'dak iż-żmien, kien hemm xi roħs fil-prezz tal-appartamenti f'Tas-Sliema. Kien jispetta lis-soċjetà attriċi illi tagħmel il-prova ta' dak illi potenzjalment ġiegħlha tbiegħ l-appartament numru 6 bi prezz ta' €55,000 anqas. Fuq kollox kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li turi li t-tnaqqis fil-prezz huwa direttament attribwibbli għall-aġir tal-intimata. Anki jekk kien hemm fis-seħħ mandat kif ukoll proċeduri legali, fatturi dawn li setgħu naffru l-bejgħ, jibqa' l-fatt li ma saritx il-prova li t-tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ huwa direttament u esklussivament dovut għal xi nuqqas jew abbuż kommess mir-rikorrenti. Tqis għalhekk din il-parti tal-pretensjoni bħala li mhijiex ġustifikata.»*

21. Illi din il-Qorti tqis li huwa minnhu li l-mandat ta' inibizzjoni intavolat mis-soċjetà appellata setgħa xekkel il-bejgħ tal-Flat numru 6 hekk kif miftiehem bil-konvenju tat-12 ta' Jannar 2007, tant li dan il-konvenju jidher

li waqa’.

22. Madankollu u għalkemm l-appellanta tibni l-aggravju tagħha fuq il-premessa li appartament numru 6 ġie mibjugħ għal €55,000 anqas milli kienet ser tbiegħu fl-2007, dan ma jisfax pruvat.

23. Illi din il-Qorti tinnota li filwaqt li skont il-konvenju tat-12 ta’ Jannar 2007 kien ser jinbiegħ *“apartment number 6 on fifth floor level”* flimkien ma’ *“two car spaces at basement level numbered 6 and 11”*<sup>6</sup>, il-bejgħ li jagħmel referenza għalih ir-rappreżentant tas-soċjetà appellanta Perit Patrick Griscti Soler fl-affidavit tiegħu, u dan sabiex isostni l-argument tiegħu li allegatament sofra telf ta’ €55,000, kien għall-*“apartment internally numbered seven (7) being the only flat on the sixth (6th) floor that is, the ninth (9<sup>th</sup>) constructed level of the block”* flimkien ma’ *“A garage space at semi-basement level marked number three (3)..”*, liema bejgħ ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef nhar il-10 ta’ Ottubru 2014.

24. Illi fl-affidavit tar-rappreżentant tas-soċjetà appellanta, u ċjoè fl-affidavit tal-Perit Patrick Soler, hu jiddikjara li:

*«... Fit-12 ta’ Jannar 2007 jien kont għamilt konvenju għand in-Nutar Dr Remigio Zammit Pace (DOK SDL 2) li permezz tiegħu **Scala Developments Limited** intrabtet li tbiegħ u titrasferixxi l-apartament numru 6, 37 Tigné Seafront Tas-Sliema bil-prezz dak iż-żmien ta’ tliet mija u ħamsin elf liri maltin (LM350,000) illum ekwivalenti għal €815,000. Fost il-kundizzjonijiet imsemija fil-konvenju kien hemm illi*

---

<sup>6</sup> Fol. 31 sa 34.

*dan il-flat kellu jitlesta sa **Diċembru 2008**. Dan il-bejgħ ma setax jsir minħabba l-mandat ta' Inibizzjoni numru 136/07 fuq imsemmi galadarba dan il-mandat kien inħareġ wara li sar il-konvenju. Jiena għalhekk stajt niddisponi mill-proprjetajiet kolpiti bil-mandat numru 136/07 biss wara l-ftehim li kien sar fil-5 ta' Mejju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello hawn anness bħala document SDL 1. Jiena rnexxieli nbiegħ wieħed mill-erba' flats li qabel kien miżmum u sar il-konvenju fuq dan il-flat fis-27 ta' Frar 2014 (DOK SDL 3) u l-kuntratt relattiv ġie ppubblikat fl-10 ta' Ottubru 2014 (DOK SDL 4) b'dan però li soffrejt telf ta' €55,000 peress il-prezz li ġibt fil-2014 kien angas minn dak miftiehem fl-ewwel konvenju tat-12 ta' Jannar 2007 (Dok SDL 2)...»<sup>7</sup>*

25. Illi Dok SDL 4<sup>8</sup> jirreferi għall-appartament numru 7 u mhux numru 6.

26. Konsegwentement, u kif anke jagħti x'jifhem ir-rappreżentant tas-soċjetà appellanta, kemm fl-affidavit hawn kwotat u kemm fil-prospett preżentant minnu (fejn jelenka l-bejgħ tal-appartamenti fi blokka 37)<sup>9</sup>, il-paragun li tittenta tagħmel l-istess soċjetà mhuwiex bejn il-prezz tal-istess appartament iżda ta' żewġ appartamenti differenti u dan meta l-aggravju u t-talba relattiva huma msejsa fuq il-bejgħ tal-appartament numru 6. Din il-Qorti tinnota wkoll li fil-prospett hemm indikat li soċjetà terza daħlet sabiex tixtri dan l-appartament madankollu ma jissemma l-ebda valur.

27. Illi minbarra dan, jiġi osservat ukoll li f'kull każ ma jidhirx li l-appartament li nbiegħ fl-2014, inbiegħ bl-istess kundizzjonijiet. Dan għaliex jidher li l-konvenju tal-2007 sar għall-bejgħ ta' appartament

---

<sup>7</sup> Fol. 22.

<sup>8</sup> Fol. 31 et. seq.

<sup>9</sup> Fol. 123.

b'zewg *car spaces*, filwaqt li l-bejgħ li sar fl-2014 sar għall-bejgħ ta' appartament flimkien ma' *car space* wieħed; fatt li din il-Qorti tifhem li kien ser jaffetwa l-prezz tal-bejgħ, anke li kieku qed nitkellmu fuq l-istess appartament.

28. Illi għal kull *buon fini*, anke jekk din il-Qorti kellha tiskarta dan kollu, din il-Qorti ma tifhimx kif seba' snin wara l-appartament inkwistjoni jinbiegħ għall-ammont konsiderevolment anqas u dan anke fid-dawl ta' dak ikkunsidrat mill-Ewwel Qorti stess u çjoè li ma ngabet l-ebda prova li kien hemm xi roħs fil-valur tal-proprjetà f'Tas-Sliema.

29. Meqjus dan kollu, din il-Qorti qed tiçhad it-tielet aggravju.

30. Illi fir-rigward tar-**Raba' Aggravju**, is-soçjetà appellanta tilmenta illi għandha tiġi kkumpensata għall-imgħaxijiet mħallsa minnha fuq self mill-bank li hi ñadet sabiex tagħmel l-iżvilupp tas-sit 37, liema mgħaxijiet jammontaw għal €595,595. Tisħaq li mhux minnu li hi qed tibbaża din it-talba fuq il-fatt li sfratta l-bejgħ ta' flat 6 u li b'hekk hi dovuta xi interessi minħabba dan. Tgħid li konformi mal-ftehim li għamlet mas-soçjetà appellata, l-appellanta talbet biss kwart minn dan l-ammont kif spjegat fl-affidavit tagħha. Tgħid li l-argument tal-Ewwel Qorti li hi setgħet tbiegħ appartament numru 1, li ma kienx milqut bil-mandat ta' inibizzjoni, sabiex jitħallas is-self, ma jreggix, u huwa matematikament insostenibbli. Tisħaq li huwa magħruf li l-appartament fl-ewwel sular huwa l-aktar fond li jdum

ma jinbiegħ u huwa l-aktar wieħed li jinbiegħ bi prezz baxx u tgħid li fl-2010 dan il-fond setgħa jiggenera, potenzjalment, ċirka €400,000. Tgħid li l-Ewwel Qorti kellha d-dover li teżamina bir-reqqa r-rendikonti tal-bank HSBC u minn fejn kien jirriżultalha li kieku sar il-bejgħ ta' apartment numru 1 fl-2010, xorta waħda l-bilanċ tas-self kien jammonta għal €1,600,000. Fl-20 ta' Mejju 2014 u ċjoè meta sar il-ftehim sabiex jiġu minimizzati d-danni, il-bilanċ ta' self kien niżel għal €1,150,000. Targumenta li *dato ma non concesso*, sabiex l-Ewwel Qorti tibqa' konsistenti, din kellha takkorda t-talba għat-telf ta' interessi kif dedotta fil-prospett u tnaqqasha b'25%, dan kellu jhalli bilanċ dovut lill-appellanta fl-ammont ta' €111,643.75 (Kwart ta' €595,595 = €148,898.75 – 25% = €111,643.75).

31. Illi l-Ewwel Qorti għamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

*«Is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob ukoll ħlas tal-imgħaxijiet minnha mħallsa fuq self mill-bank li l-istess rikorrenti ottjeniet sabiex tagħmel l-iżvilupp tas-sit 37, Tigné Seafront, Sliema. Titlob għalhekk ħlas tas-somma ta' xejn inqas minn €595,595. Is-soċjetà rikorrenti tattribwixxi din il-parti tal-pretensjoni għall-fatt li ma setgħetx tbiegħ l-appartement numru 6 bil-konsegwenza li ladarba sfratta dak il-bejgħ, kompliet tinkorri l-imgħaxijiet li ddekorrew fuq is-self. Anki f'dan ir-rigward il-Qorti ssib illi din il-parti tal-pretensjoni mhijjex ġustifikata.*

*Mill-provi jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti żżviluppat il-binja fi 8 appartamenti u penthouse. Il-mandat kien ċirkoskritt għall-appartamenti numru 6, 7, 8 u 9. Mill-atti jirriżulta li ma kien hemm ebda impediment għall-bejgħ tal-appartamenti numru 1 sa 5. Jirriżulta però li dawn l-appartamenti nbiegħu, kwantu għall-appartement numru 2 fis-sena 2009, l-appartement numru 3 fis-sena 2010, l-appartement numru 4 fis-sena 2011, l-appartement numru 5 fis-sena 2010. Mhux magħruf x'gara mill-appartement numru 1 u jekk dan inbiegħx. Lanqas m'huwa magħruf x'zamm is-soċjetà rikorrenti milli tbiegħ l-appartement aktar kmieni fiż-żmien. Li huwa ċar hu illi minkejja l-mandat kawtelatorju, ma kien hemm ebda fattur li zamm lis-soċjetà*



*rikorrenti milli twettaq l-iżvilupp anki għaliex il-mandat żammha biss milli tbiegħ u tittrasferixxi u mhux milli tiżviluppa. Kien jispetta lis-soċjetà rikorrenti li tagħmel il-prova ta' dak illi effettivament żammha milli tbiegħ l-appartamenti numru 1 sa 5 aktar kmieni. Hija l-fehma tal-Qorti li dan in-nuqqas ma kienx dovut għal xi aġir da parti tal-konvenuta. Il-Qorti tqis ukoll illi anki jekk il-mandat xekkel il-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ rigwardanti l-appartament numru 6, jibqa' l-fatt li l-mandat gie revokat b'sentenza tad-9 ta' Jannar 2012 u fl-istess jum il-Qorti ċaħdet it-talba ta' J.V. & S. Developments Ltd għal dikjarazzjoni li hija s-sid ta' kwint tal-arja u l-partijiet komuni mill-istess proprjetà. Huwa minnu li J.V. & S. Developments Ltd appellat minn dik is-sentenza u allura aktarx illi ladarba l-akkwiredent kien sejjer jikseb self mill-Bank, il-Bank ma riedx jawtorizza s-self stante li kien hemm pendenti proċeduri dwar it-titolu tal-proprjetà. Madankollu, anki jekk il-bejgħ prospettat ma setax isir, bi ftehim milfuq bejn il-partijiet fl-20 ta' Mejju 2014, is-soċjetà intimata tat l-awtorizzazzjoni tagħha għall-bejgħ tal-appartament numru 6, 7 u 9. Dan ifisser li minn dakinhar is-soċjetà rikorrenti setgħet tbiegħ l-imsemmija appartamenti u penthouse mingħajr ebda xkiel. Il-Qorti tqis illi anki jekk l-appell mis-sentenza tad-9 ta' Jannar 2012 gie dikjarat bħala vessatorju, dan ma jfissirx illi s-soċjetà konvenuta ma kellhiex il-jedd li tiegħu dawk il-passi meħtieġa in kawtela ta' dak li rriteniet bħala d-dritt tagħha. Tqis għalhekk illi t-talba għall-ħruġ tal-mandat u l-kawża li segwiet saru fil-limiti prospettati mill-provvediment tal-Artikolu 1030 tal-Kap. 16 u għalhekk ma tirriskontrax abbuż ta' dawk id-drittijiet. Konsegwentement, għall-fatt illi r-rikorrenti inkorriet l-imgħaxijiet fuq is-self minnha ottjenut, m'għandiex taħti u tagħmel tajjeb l-intimata.*

*Finalment ukoll, din il-Qorti tqis li xejn ma kien qiegħed iżomm lir-rikorrenti milli tikkredita l-qliġ tagħha mill-appartamenti l-oħra għas-self fuq l-appartament numru 6. L-obbligu tagħha li jitnaqqsu d-danni dejjem hemm kien.»*

32. Illi din il-Qorti rat ir-rendikonti tal-bank imressqa mis-soċjetà appellanta u għalkemm ma tidubitax li l-istess soċjetà wehlet imgħaxijiet, kif wieħed jeħel meta jieħu self mill-banek, ma tqisx li dawn l-imgħaxijiet għandhom jiġu akkollati mas-soċjetà appellata.

33. Illi kif tgħid l-appellanta stess, hi ħadet self sabiex tagħmel l-iżvilupp tal-blokka sħiħa u mhux semplicement sabiex tiżviluppa xi wħud mill-appartamenti. Kemm hu hekk, bis-saħħa ta' dan l-iżvilupp din il-Qorti rat,

permezz ta' prospett esibit mill-Perit Patrick Griscti Soler<sup>10</sup>, illi bejn l-2009 u l-2010, sar il-bejgħ ta' 4 appartamenti fil-blokka li ġġeneraw, globalment €2,476,286<sup>11</sup>.

34. Tqis, li mid-dokumenti mressqa jidher li s-self ittieħed wara l-2008 u ċjoè wara li l-kwistjonijiet ġudizzjarji bejn il-partijiet kienu diġà bdew u wara li s-soċjetà appellata ottjeniet il-mandat ta' inibizzjoni li waqqaf lis-soċjetà appellanta milli tbiegħ jew titrasferixxi l-appartamenti 6, 7, 8 u *penthouse* 9 u li kellu jwaqqaf lill-istess soċjetà anke milli jagħmel żvilupp fuq l-istess sit, 55 filata 'l fuq mit-triq. Konsegwentement, din il-Qorti tqis li s-soċjetà appellanta kienet konsapevoli tal-ostakoli li setgħet taffaċċja meta ħadet l-istess self, u ċjoè l-possibbiltà li tinkorri mgħaxxijiet meta l-kapital prinċipali ma jisfax imħallas frott l-ostakoli kreati mill-proċeduri ġudizzjarji.

35. Fl-aggravju l-appellanta tishaq illi l-Ewwel Qorti kienet kompletament żbaljata għaliex mhux minnu li hi talbet interessi fl-ammont ta' €595,595 għall-fatt li ma setgħetx tbiegħ l-appartament numru 6.

Madankollu din il-Qorti rat l-affidavit tal-Perit Patrick Soler fejn xehed:

*«...Kif spjegat aktar qabel jien intrabat li fi Diċembru 2008 isir il-kuntratt ta' bejgħ ta' appartament numru 6 fi 37, Tigné Seafront Sliema. Peress illi dan l-appartament kien wieħed minn dawk il-proprjetajiet kolpiti bil-mandat ta' Inibizzjoni dan il-bejgħ ma setax isir u kelli nibqa' nħallas lil Bank HSBC imgħaxxijiet żejda għal perjodu ta' meta ġejt miżmum, ċjoè Diċembru 2008 sakemm irnaxxili f'Ottubru 2014 insib bejgħ. Naturalment li kieku ma sibtx dan it-tfixkil min-naħa tas-soċjetà*

---

<sup>10</sup> Fol. 124.

<sup>11</sup> Fol. 123.

*konvenuta, r-rikavat mil-bejgħ ta' dan l-appartament kont niddepożitat il-bank u nevita li nħallas imgħax żejjed. Effettivament l-imgħax li jiena ħallast kif ikkonfermat mill-Bank HSBC skont l-anness dokument markat bħala SDL 5 paġni 1 sa 44 jikkonsisti fis-segwenti;*

<b>2009</b>	<b>€135,953</b>
<b>2010</b>	<b>€95,460</b>
<b>2011</b>	<b>€129,067</b>
<b>2012</b>	<b>€87, 129</b>
<b>2013</b>	<b>€86, 711</b>
<b>2014</b>	<b>€61,275</b>
	<b>€595,595</b>

....

**€595,595 + €55,000 + €11,782 + €1,716 = €664,093**

*Skont il-ftehim DOK SDL 1 is-soċjetà Scala Developments Ltd hija intitolata li tirċievi kwart u ċioe €166,023»*

36. Konsegwentement ma tqisx li l-Ewwel Qorti kienet żbaljat meta kienet tal-fehma li l-appellanta kienet qed tibbaża t-talba tagħha fuq in-nuqqas ta' bejgħ tal-appartament 6. Tqis li barra mill-fatt illi s-self meħud mis-soċjetà appellanta ttieħed sabiex isir l-iżvilupp tal-binja kollha, mill-provi mressqa anqas huwa ċar jekk dan l-appartament kienx fil-fatt lest fi stat li jsir il-bejgħ tiegħu fl-2010, u dan peress li skont ix-xhieda ta' ċertu Joseph Zammit<sup>12</sup>, l-istess daħal f'konvenju f'Marzu tal-2010 sabiex jakkwista appartament numru 6 u li l-konvenju kien sar fit-tul sabiex titkompli l-binja.

37. Din il-Qorti tinnota wkoll li min-naħa 'l waħda s-soċjetà appellanta qed tressaq pretensjoni ta' €595,595 u min-naħa l-oħra qed tišhaq li qed tippretendi biss kwart minn din is-somma (kemm fl-affidavit u anke fl-

---

<sup>12</sup> Fol. 9 et. seq.

aggravju), li allura jfisser li l-argument tal-Ewwel Qorti fir-rigward tal-bejgħ tal-appartament numru wieħed (1) ma kienx ikun matematikament illoġiku.

38. Meqjus dan kollu din il-Qorti ma tqisx li l-aggravju għandu mis-sewwa u qiegħed b'hekk jiġi miċħud.

39. Illi permezz tal-**Fames Aggravju**, is-soċjetà appellanta tishaq illi l-pretensjoni ta' €13,498.92 rappreżentanti spejjeż u VAT għaċ-ċessjoni tal-kawża bin-numru 69/13 JPG fl-ismijiet **Joseph Zammit v. Scala Developments Ltd** hija wkoll talba ġustifikata. Tishaq li l-ftehim li għamlet mas-soċjetà appellata kien sabiex jiġu minimizzati l-ispejjeż. Tishaq li l-appartament numru 6 ma setgħetx tbiegħu peress li l-mandat ta' inibizzjoni mressaq mis-soċjetà appellata kien għadu *in vigore* u tishaq ukoll illi l-ispejjeż mitluba hawn ukoll qed jiġu limitati għall-kwart.

40. Illi l-Ewwel Qorti għamlet is-segwentu konsiderazzjonijiet:

*«L-aħħar parti tal-pretensjoni attriċi hija għas-somma ta' €13,498.92 rappreżentanti spejjeż għaċ-ċessjoni tal-kawża u VAT fuq l-istess somma. Il-Qorti tosserva li l-kawża bin-numru 69/13JPG fl-ismijiet **Scala Developments Ltd v. Joseph Zammit** ġiet intavolata fil-25 ta' Jannar 2013 u ċjoè ftit aktar minn sena wara li ġie revokat il-mandat ta' inibizzjoni. Sa dakinhar kien diġà magħruf ukoll l-eżitu tal-kawża bin-numru 1132/06. Anki jekk huwa minnu li din is-sentenza ġiet appellata, fl-20 ta' Mejju 2014 il-partijiet laħqu ftehim sabiex isir il-bejgħ tal-appartament numru 6. Dan juri buona volontà da parti tas-soċjetà intimata. Jekk il-bejgħ xorta baqa' ma seħħx, aktarx għaliex miżmum mill-bank, m'għandiex taħti s-soċjetà intimata. Del resto, il-fatti kienu diġà ben magħrufa lis-soċjetà rikorrenti qabel ipprocediet legalment fil-konfront ta' Zammit kif ukoll aktarx illi diġà kienet edotta mill-fatt li l-Bank ma kienx sejjer jawtorizza s-self sakemm hemm*

*pendenti proceduri legali li jpoġġu dubju fuq it-titolu tal-proprjetà.»*

41. Din il-Qorti rat l-argumenti mressqa u l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti. Rat li l-kawża mressqa mis-soċjetà appellanta fil-konfront tat-terz Joseph Zammit saret sabiex Zammit jersaq għall-akkwist tal-appartament numru 6 u dan wara konvenju li sar fl-2010. Illi skont ix-xhieda tat-terz Joseph Zammit<sup>13</sup> kien biss wara li daħal fil-konvenju mas-soċjetà appellanta li hu sar jaf li kien hemm mandat ta' inibizzjoni li xeklu milli jottjeni self mill-bank.

42. Illi anke jekk din il-Qorti tifhem li l-mandat ta' inibizzjoni, li xekkel il-bejgħ ta' appartament 6, fl-aħħar mill-aħħar ġie revokat u li s-soċjetà appellata sfat telliefa, tant li d-dewmien u l-ostakali affaċjati mis-soċjetà appellanta kienu għalxejn, madankollu din il-Qorti ma tarax li dan kollu ta xi liċenzja lis-soċjetà appellanta biex tagħmel fattiha, u bi ksur ta' dak id-digriet, tkompli għaddejja bl-iżvilupp u anke tittenta l-bejgħ meta dan kien projbit mill-mandat ta' inibizzjoni.

43. Tqis li l-ispejjeż tal-kawża 69/13 ġew inkorsi frott id-deċiżjonijiet mittieħda mis-soċjetà appellanta meta minkejja l-mandat ta' inibizzjoni, baqgħet għaddejja bl-attentat ta' bejgħ tal-appartament 6 bi ksur tal-istess digriet. Konsegwentement qed tiċċad dan l-aggravju.

---

<sup>13</sup> Fol. 79 u 80

L-Ewwel, it-Tieni u s-Sitt Aggravju

44. Illi permezz tal-**Ewwel Aggravju** s-soċjetà appellanta tišhaq illi l-Ewwel Qorti żbaljat meta naqqset li tiegħu konjizzjoni u/jew almenu tagħmel referenza għall-atti tal-kawża numru 1132/2006 li għie allegat ma dan il-proċess minhabba li kieku għamlet dan, l-Ewwel Qorti kienet taqbel magħha.

45. Tišhaq li l-Qorti tal-Appell fil-proċeduri 1132/2006 qalet li s-soċjetà appellata kienet *in mala fede* meta dañlet fil-kuntratt ta' akkwist mal-konjuġi Pace u li dawn kienu f'kollużjoni sabiex ixekklu t-tgawdija tal-appellanta mill-proprjetà tagħha. Tišhaq li taqbel mal-Ewwel Qorti fejn qalet li l-vessatorjetà mhux neċessarjament twassal għal danni materjali, iżda hi pruvat li soffriet danni minhabba malizzja, *dolo*, vessatorjetà u frivolezza fl-aġir tas-soċjetà appellata u dan meta s-soċjetà appellata ppretendiet li hi s-sid ta' proprjetà li akkwistat mingħajr riċerki. Tišhaq li għandha dubji kemm l-Ewwel Qorti qieset il-provi kollha mressqa. Iżżid li tħoss li saret ingustizzja kbira magħha u li kieku l-Ewwel Qorti verament għarblet il-fatti mressqa kien ikun diffiċli li ma taqbilx magħha.

46. Illi permezz tat-**Tieni Aggravju** s-soċjetà appellanta tilmenta illi la ottjeniet il-mandat ta' inibizzjoni abbażi ta' att ta' trasferiment li sar b'kollużjoni, b'nuqqas ta' *buona fede* u b'aġir vessatorju jew frivolu, hi

għandha tkun ikkumpensata għad-danni. Illi fis-sentenza rikors numru 1132/2006 it-talbiet tas-soċjetà J.V. & S. Developments Limited ġew miċħuda peress li t-talba kienet infondanta u frivola u vessatorja. Tisħaq illi fis-soċjetà konvenuta timmanifesta l-malizzja, d-*dolo*, il-*malafede*, l-kollużjoni u l-vessatorjetà jew frivolezza. Illi l-appellata abbużat mill-prinċipji fundamentali *qui suo jure utitur neminem laedit* misjub taħt l-**Artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili** minħabba li m'għamlitx użu tal-jedd tagħha fil-qies li jmiss. Stabbilit illi l-att ta' bejgħ bejn l-appellata u ċertu terza persuna kien *in malafede*, hi tgħid li għandha twieġeb għad-danni perċepiti taħt l-**Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili**.

47. Illi permezz tas-**Sitt Aggravju** s-soċjetà appellanta tisħaq illi mhux minnu li bil-ftehim milħuq bejn il-partijiet fl-20 ta' Mejju 2014 l-appellanta setgħet tbiegħ l-imsemmija appartamenti numru 6, 7 u 9 u l-*penthouse* mingħajr xkiel. Tisħaq illi t-talba tal-appellanta hija limitata għal dawk il-proprjetajiet kolpiti mill-mandat ta' inibizzjoni u li hi mhux qed tippretendi danni għaliex bil-mandat twaqqaf il-proġett. Tgħid li sabiex tittenta tirriduċi d-danni hija daħlet fil-ftehim hawn imsemmi mal-appellata u li l-Ewwel Qorti donnha ma ndunatx li rriduċiet il-pretensjonijiet tagħha bi kwart. Tisħaq li ma tistax tifhem kif hi setgħet issib xerrej għall-appartament 6, 7, 9 u l-*penthouse* meta kien hemm proċeduri rigward it-titolu. Tgħid li soffriet ħafna danni iżda illimitat l-istess għas-somma ta' €166,023 kif ġie spjegat fl-affidavit tal-Perit Patrick Griscti Soler.

48. Illi din il-Qorti qieset dak ikkunsidrat mill-Ewwel Qorti, inkluż:

*«...Qiegħed jingħad dan għaliex waqt li l-Qorti qed iżzomm ferm il-prinċipju li ħadd m'għandu jabbuża mid-drittijiet tiegħu biex idejjaq lill-avversarju tiegħu (Art 1030 tal-kap 16), fl-istess ħin jeħtieġ jirriżultaness ta' kawża u effett u ċjoè li d-danni inkorsi huma l-konsegwenza diretta tal-aġir tal-parti l-oħra.*

*In tema ta' dritt, il-kwistjoni odjerna titnissel minn danni akwiljani. Il-kriterji għal din ix-xorta t'azzjoni jtnisslu mil-liġi stess. L-Artikolu 1031 tal-Kap 16 jstabbilixxi illi "kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu" (Ara: **Michael D'Amato noe v. Filopmena Spiteri et**, Qorti Civili Prim'Awla, 3 ta' Ottubru 2003). L-Artikolu 1032(1) tal-Kap. 16 imbgħad jstabbilixxi illi huwa fi ħtija kull min jonqos milli juża l-prudenza, l-għaqqal u d-diliġenza ta' missier tajjeb tal-familja. Imbagħad, l-artikolu 1033 jipprovdi li kull min "bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel deni, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jkser xi dmir impost mil-liġi" huwa obligat li jirriżarcixxi d-danni (**Mosè Tabone v. Avv. Dr. Joseph Ferdinand Cassar Galea**, P.A. 23 ta' Lulju 1958; **George Thomas Davison v. Joseph Azzopardi noe**, Appell Kummercjali, 2 ta' Marzu 1962; **Alexander Eminyan noe v. Caroline Grech et**, P.A., 3 ta' Ottubru 2003.).*

*Fil-każ tal-lum il-pretensjoni tar-rikorrenti tinqasam fi tlieta kif fuq ingħad. Il-Qorti sejra tittratta t-talba għad-danni billi tikkunsidra singolarment il-pretensjonijiet avanzati mir-rikorrenti.»*

49. Din il-Qorti fliet l-argumenti mressqa mis-soċjetà appellanta u fliet il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti. Tqis illi tul is-snin il-Qrati tagħna ħadu l-pożizzjoni illi sabiex jiġi determinat jekk parti abbużatx minn dritt mogħti lilha jiġi kkunsidrat mhux biss li persuna tkun aġixxiet bi prudenza, diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja, iżda jiġi kkunsidrat jekk dik il-persuna aġixxietx in *mala fede*.

50. F'deċiżjoni mogħtija minn dawn il-Qrati, li ġiet iċċitata wkoll mis-soċjetà attriċi fis-sottomissjonijiet tagħha, fl-ismijiet **John Zarb v. Port Cottonera Limited**, intqal hekk:



«Il-prinċipju assodat mill-ġurisprudenza lokali huwa li l-eżerċizzju ta' dritt ma jista' qatt iwassal għar-responsabbiltà għad-danni, sakemm dak id-dritt ma jkunx abbużat u jkun eżerċitat fil-limiti permissibbli mill-ġi. Huwa meta persuna taġixxi kapriċċożament jew b'mala fede, li hija tista' tkun responsabbli għad-danni li jsegwu l-aġir irresponsabbli tagħha.»

51. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Desmond Stanley Stewart v. Theresa**

**Mangion Galea**, intqal illi:

«Wieħed m'għandu qatt jinsa li f'dan il-kuntest il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipji li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja m'għandux jiġi mfixkel jew imġarrab b'leġġerezza u l-ieħor daqstant ieħor siewi li huwa dritt li persuna tħares l-interessi tagħha fil-milja tagħhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jiġi definit minn Qorti.

Il-kwistjoni ta' danni reklamati b'konsegwenza tal-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ġiet ittrattata fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Jane Spiteri v. Nicholas Camilleri**, fejn intqal:

«(i) huwa prinċipju fundamentali illi min jeżerċita dritt li jispetta lilu ma jistax jitqies li f'dan l-eżerċizzju jkun responsabbli għall-ħsara li bħala konsegwenza jista' jbat iħaddieħor, in omagġ għall-massima qui suo iure utitur, non videtur damnum facere, bil-konsegwenza li d-dritt għar-rikors għall-protezzjoni tal-Qorti, huwa dritt li l-eżerċizzju tiegħu miċ-ċittadin ma għandu bl-ebda mod jiġi mxejkel;

(ii) tali dritt t'aċċess għall-Qorti taċ-ċittadin m'għandux jiġi abbużat;

(iii) il-fatt li t-talba ta' min ipprovoka l-proċeduri tiġi miċħuda mill-Qorti, bl-ebda mod ma tfiggħi li bilfors sar abbuż mid-dritt li tiġi adita l-Qorti.

'Non è in colpa chi, credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca'. Dan għaliex għalkemm il-ġi hija l-istess għal kulħadd, huwa veru wkoll li l-ġi hija soġġetta għal diversi interpretazzjonijiet li l-partijiet jafdaw fil-ġudikant biex jinterpeta u jiddeċiedi dwarhom;

(iv) Tali abbuż jiġi riskontrat biss f'każijiet eċċezzjonali u dan kwazi dejjem f'każijiet ta' vessatorjetà (**Emanuele Calleja v. Carmelo Grima – XXXIX.i.24**) - ġejja minn mala fede jew dolo jew almenu negligenza gravament kolpuża (**Agius v. Dott. Carbone nomine** fejn min ikun adixxa lill-Qorti għall-ħruġ ta' tali mandat kawtelatorju jkun ibbaża fuq ċirkostanzi 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 conseguenze giuridiche che ne derivano non è sufficiente a legittimare una domanda per danni da parte del vincitore nelle lite.'

(v) Dan l-aħħar prinċipju huwa bbażat fuq il-fatt li l-element ta' vessatorjetà jimplika abbuż tad-dritt ta' azzjoni ġudizzjarja, għaliex

*ingħad sew illi: 'Il diritto cessa dove comincia l'abuso 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 società, di aderire al concetto generale che tutti i diritti hanno dei limiti'. Applikat dan il-prinċipju għad-dritt ta' azzjoni kontra persuna jfisser illi 'chi agisce in mala fede od in seguito ad un grossolano errore, può essere condannato a pagare un' indennità al suo avversario.»*

*Il-Qrati tagħna minn dejjem għarfu li huwa dritt fundamentali ta' kull ċittadin li jadixxi lil dawn il-Qrati għal rimedju li huwa jippretendi li għandu, u li sa fejn ma jintweriex nuqqas ta' għaqal, malintiz jew intenzjoni li wieħed jivvessa lil ħaddieħor, dan id-dritt sagrosant għandu jiġi protett. F'dan il-każ lanqas ma jista' jingħad li l-azzjoni tal-konvenut kienet waħda fiergħa, għaliex it-talba tiegħu ntlaqqgħet mill-Qorti li ordnat il-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni mressaq minnu.»*

52. Issa **madankollu** fil-kawża tal-lum din il-Qorti ma tqisx li tista' tasal għad-*decide* tagħha abbażi ta' dan u dan peress li s-soċjetà appellanta qed tillimita d-danni mitluba minnha għal dawk indikati f'aggravju 3, 4 u 5, liema danni huma frott azzjonijiet diversi.

53. Il-Qorti fliet it-talbiet tas-soċjetà appellanta u l-provi mressqa. Illi r-rappreżentant tas-soċjetà appellanta, il-Perit Patrick Gixti Soler, fl-affidavit tiegħu xehed:

*«... Id-danni li effettivament soffriet Scala Developments Limited kawża tal-aġir tas-soċjetà konvenuta huma s-segwentii..*

*€595,595 + €55,000 + €11,782 + €1716 = €664,093*

*Skont il-ftehim DOK SDL 1 is-soċjetà Scala Developments Ltd hija intitolata li tirċievi kwart u ċjoè €166,023<sup>14</sup>»*

54. Dawn l-ammonti jiformaw l-aggravji 3, 4 u 5 u jerġgħu jiġu kkonfermati fis-sitt aggravju.

---

<sup>14</sup> Fol. 22.

55. Tqis li l-ewwel, t-tieni u s-sitt aggravji huma kollha intiżi sabiex din il-Qorti tiġi konvinta li l-ammonti inkwistjoni huma dovuti. Din il-Qorti diġà qieset l-ammonti pretiżi b'mod separat u sabet li l-ebda mill-ammonti mitluba ma huma dovuti. Konsegwentement tqis li m'għandhiex tiegħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-aggravji peress li l-mertu aħħari tagħhom ġie fil-fatt deċiż.

## **Decide**

Għal dawn il-motivi il-Qorti qiegħda tiċċhad l-appell tas-soċjetà appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati mis-soċjetà appellanta.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri  
Imħallef

Josette Demicoli  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
da