QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA LL.D.

Rik. Ġur. 973/2016 GM

Maria Helga Muscat-Groelz ID 394868M

vs

Bonavia Properties Limited C14844

Seduta tad-9 ta' Mejju, 2019

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fit-28 ta' Ottubru 2016 fejn ir-rikorrenti esponiet bir-rispett:-

Illi hija l-propretarja tal-fond, wieħed u tletin (31), The White House, Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar.

2. Illi fit-tnax (12) ta' Settembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) hija daħlet f'konvenju ma' Rozlyn Scerri fl-atti tan-Nutar Stefania Spiteri sabiex tbiegħ lil dina Rozlyn Scerri l-fond wieħed u tletin (31), The White House, Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar għal l-ammont ta' mija u tmienja u għoxrin elf Ewro (€128,000) liema promessa ta' bejgħ kellu jiskadi fl-għoxrin (20) ta' Diċembru elfejn u erbatax (2014) u dan skont id-dokument hawn anness u mmarkat bħala **Dok A** u liema konvenju gie mġedded bis-speranza li joħrog il-kontro-mandat kif se jiġi ppruvat fil-mertu tal-kawza.

3. Illi fil-mori tal-konvenju s-soċjeta' intimata pproċediet b'mandat ta' inibizzjoni kontra r-rikorrenti fejn inibixxiet lir-rikorrenti milli tbiegħ ossia titrasferrixxi l-propjeta' tagħha u cioe' l-fond wieħed u tletin (31), The White House, Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar (**Dok B**). Il-mandat ta' inibizzjoni kien għal l-ammont ta' wieħed u għoxrin elf, ħames mija sebgħa u tletin Ewro (€21,537) oltre elfejn erba' mija u tlieta u sittin Ewro u tletin centezmu (€2463.30) bħala VAT fuq l-arretrati tal-kera, liema ammont ġie sussegwentament ridott għal sittax il-elf ħames mija u seba' tletin Ewro (€16,537) (Ara **Dok C**).

4. Illi flimkien ma' Raymond Abela, r-rikorrenti kienet tiġestixxi negozju, liema fond kien ġie mikri mir-rikorrenti u mit-terz Raymond Abela mingħand is-soċjeta' intimata. Is-soċjeta' intimata qegħdin jippretendu ħlasijiet ta' ħames mija u seba' tletin Ewro (€16,537) mingħand ir-rikorrenti u mingħand Raymond Abela, l-ex business partner tar-rikorrenti, liema kawza fuq dika l-pretensjoni għadha pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet Bonavia Properties Limited vs Maria Helga Muscat Groelz u Raymond Abela (86/2015 LM).

5. Illi għalhekk is-soċjeta' intimata kienet għamlet il-mandat ta' inibizzjoni in kawtela għal pretensjoni tagħha ta' wieħed u għoxrin elf, ħames mija sebgħa u tletin Ewro (€21,537) oltre elfejn erba' mija u tlieta u sittin Ewro u tletin centezmu (€2463.30) liema sussegwentament ġie ridott għal sittax il-elf ħames mija u seba' tletin Ewro (€16,537) u dana għaliex kien gie involut terz, Teddy Attard fejn fost affarijiet oħra l-esponenti ħallset parti minnhom lil dana Teddy Attard.

6. Illi r-rikorrenti ppruvat tilħaq arranġament mas-soċjeta' intimata sabiex hija tiddepozita l-Qorti l-ammont pretiz mis-soċjeta' intimata ossia l-ammont ta' sittax il-elf ħames mija u seba' tletin Ewro (€16,537) u dana għax fil-frattemp kien diga' ntlaħaq ftehim ma' dana Teddy Attard. Illi għalhekk la darba l-ammont pretiz kien se jkun salvagwardjat is-soċjeta' intimata setgħat tipprezenta l-kontro-mandat relattiv sabiex jitneħħa l-mandat ta' inibizzjoni u r-rikorrenti tkun tista' tipproċedi bil-bejgħ ta' tali propjeta'.

7. Illi l-konvenju ġie estiz fit-tmintax (18) ta' Diċembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) u dana minħabba illi kemm ir-rikorrenti kif ukoll Rozlyn Scerri xtaqu illi jsir dan il-bejgħ u l-akkwist rispettivament u għalhekk tali konvenju ġie estiz sas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu tas-sena elfejn u ħmistax (2015) u sussegwentament ġie estiz sat-tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax (2015).

8. Illi izda l-intimat ma aċċettax il-proposta tar-rikorrenti ossia illi jiġu depozitati l-Qorti l-ammont pretiz minnu ossia sittax il-elf hames mija u seba' tletin Ewro (€16,537) u b'hekk tkun tista' tiġi rilaxxata l-propjeta' in kwistjoni wara li jinħareg il-kontro-mandat relattiv u għalhekk il-bejgħ finali ma sarx b'dannu lir-rikorrenti, liema dannu jikkonsisti izda mhux limitament f'telf ta' bejgħ u f'telf ta' profitt minn dana l-bejgħ.

9. Illi Rozlyn Scerri sussegwentement intavolat proċeduri kontra r-rikorrenti għal l-ispejjez pekunarji li soffriet l-istess Rozlyn Scerri minħabba t-telf ta' tali bejgħ liema proċeduri spiċċaw in ġudikat permezz ta' sentenza mogħtija mit-Tribunal tat-Talbiet iz-Zgħar fis-sebgħa (7) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-ismijiet Rozlyn Scerri vs Maria Helga Muscat-Groelz (**Dok D**). Illi l-istess Rozlyn Scerri kienet intavolat mandat ta' sekwestru fuq il-kontijiet kollha tar-rikorrenti fejn ir-rikorrenti biex tirribatti tali mandat kienet intavolat il-proċeduri ta' rikors revoka, liema proċeduri ġew ċeduti peress illi kienu għadhom pendenti meta t-Tribunal tat-Talbiet iz-Zgħar kienet tat sentenza li marret in ġudikat u fejn ġie deċiz illi nofs l-ispejjez pretizi minn Rozlyn Scerri kellhom jitħallsu mir-rikorrenti u għalhekk wara li sar tali ħlas mirr-rikorrenti sar il-kontro-mandat

relattiv u għalhekk il-proċeduri tar-rikors revoka ġew ċeduti la darba ma kienx baqa' l-iskop ta' l-ezistenza tagħhom.

10. Illi huwa ta' interess kbir is-sentenza tat-Tribunal iz-Zgħar għax l-istess Tribunal qal is-segwenti rigward il-bejgħ li ma sarx: "Kumpratriċi in bona fede li ma taħti xejn għat-tħassir tal-bejgħ u li tbati €2,830.83 fi spejjeż ta' riċerki, drittijiet notarili, pariri legali, u spejjeż oħrajn; u Venditriċi wkoll in bona fede, iżda li għal raġunijiet imputabbli lilha (anke jekk mhux fil-kontroll tagħha jekk it-terz jagħmilx il-kontro-mandat) il-bejgħ ma jseħħx…" Fil-fatt il-bejgħ ma sarx purament minħabba l-intransiġenza tas-soċjeta' intimata u xejn aktar u minħabba l-intransiġenza tas-soċjeta' intimata r-rikorrenti soffriet mhux biss it-telf ta' bejgħ u t-telf ta' profitt izda danni pekunarji oħra inkluzi izda mhux limitament għal l-ammont ta' elf erba' mija u ħmistax-il ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€1415.41) bħala l-ammont li t-Tribunal tat-Talbiet iz-Zgħar ordnat illi r-rikorrenti għandha tħallas lil Rozlyn Scerri, kif ukoll l-ispejjez ġudizzjarji tal-proċeduri msemmija quddiem it-Tribunal tat-Talbiet iz-Zgħar, kif ukoll quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) minħabba l-proċeduri tar-rikors revoka sabiex jiġi rrevokat il-mandat ta' sekwestru li sar minn Rozlyn Scerri. Di piu' minħabba dana l-mandat ta' sekwestru skattaw problemi finanzjarji oħra mal-Banif Bank Malta plc liema spejjez bgħatithom ir-rikorrenti biss.

11. Illi huwa ċar illi kieku s-soċjeta' intimata aċċettat illi r-rikorrenti tagħmel id-depozitu ta' sittax il-elf ħames mija u seba' tletin Ewro (€16,537) u b'hekk tkun tista' tiġi rilaxxata l-propjeta' in kwistjoni wara li jinħareg il-kontro-mandat relattiv, kieku l-propjeta' kienet tinbiegħ mingħajr l-ebda preġudizzju għal pretensjoni tas-soċjeta' li f'dina l-kawza hija l-intimata u għal l-ebda dannu lir-rikorrenti. Kieku sar hekk, il-bejgħ kien isir, u Rozlyn Scerri ma kienx ikollha għalfejn tibda' proċeduri legali kontra r-rikorrenti liema proċeduri skattaw effetti sekondarji oħra u għalhekk ir-rikorrenti ma kienetx tbati dawn il-ħsarat. Hija soffriet ukoll sofferenza ta' imgħaxijiet għal loans ma' banek liema kontijiet kienu ġew issekwestrati kif ukoll spejjez legali.

12. Illi r-rikorrenti qegħda tiddikjara illi hija taf personalment b'dawna l-fatti.

13. Illi hija interpellat lill-intimati sabiex jersqu għal likwidazzjoni tad-danni sofferti (**Dok E**) minnha izda huma baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha tiġi ntavolata dina l-kawza.

Għaldaqstant qiegħed jiġi umilment mitlub lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi s-soċjeta' intimata kkawzat danni lir-rikorrenti f'telf ta' bejgħ u f'telf ta' profit kif ukoll spejjez oħra relatati minħabba r-rifjut ta' l-istess soċjeta' intimata illi tirrevoka l-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi;
2. Tillikwida d-danni hekk sofferti favur ir-rikorrenti u dana anke okkorendo bin-nomina ta' periti nominandi;
3. Tordna illi s-somma hekk likwidata f'danni titħallas mis-soċjeta' intimata lir-rikorrenti fi zmien perentorju;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li ġew nġunti in subizzjoni inkluzi dawk ta' l-ittra uffiċjali numru 4147/15.

Rat ir-risposta Ġuramentata tas-soċjeta intimata ipprezentata fil-21 ta' Novembru 2016 fejn esponiet illi:-

1. t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

2. Illi t-talba tar-rikorrenti hija legalment insostenibbli stante li s-soċjeta esponenti ma kellha ebda dover legali fil-konfront tar-rikorrenti li tirrevoka l-mandat ta' inibizzjoni li l-ħrug tiegħu ġie ordnat b'digriet ta' din l-Onorabbli Qorti mogħti fit-tnax ta' Jannar 2015 u dana wara li qieset li tali talba kienet ġustifikata sabiex tikkawtela l-pretensjonijiet tas-soċjeta' esponenti;

3. Illi f'kull kaz, ir-rikorrenti kellha r-rimedji li toffri l-liġi jekk dehrilha li l-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi ma kellux jibqa' fis-seħħ, liema rimedji ma ġewx utilizzati mir-rikorrenti għal ragunijiet li taf hi;

4. Illi r-rikorrenti ma kellhiex bzonn l-kunsens tas-soċjeta esponenti la biex tiddepozita l-ammont pretiz mis-soċjeta esponenti taħt l-awtorita tal-Qorti, għaliex depozitu jsir b'dan il-mod proprju għaliex ma jkunx qed jiġi aċċettat minn min iista' jkollu jedd għalih, u lanqas biex tressaq talba għal ħrug tal-kontro-mandat sabiex jitneħħa l-mandat ta' inibizzjoni;

5. Illi in vista tal-premess, l-ebda ammont ma huwa dovut lir-rikorrenti in linea ta' danni mis-soċjeta esponenti;

6. Illi, f'kull kaz, kwalsiasi danni għandhom jkunu reali u pruvati sal-grad rikjest mil-Liġi kif ukoll li tali danni allegatament sofferti huma rizultat ta' xi azzjoni jew ommissjoni legalment imposta fuq is-soċjeta esponenti;

7. Illi fi kwalunkwe kaz kwalsiasi negozjati jew diskussjonijiet li setgħu saru qabel il-ftuħ tal-proċeduri odjerni saru dejjem fuq bazi ta' mingħajr preġudizzju u kwindi kwalsiasi korrispondenza, diskors jew trattativi ma humiex permissibli bħala prova u fejn fid-dikjarazzjoni tal-fatti u t-talbiet mressqa mir-rikorrenti ssir referenza għal tali korrispondenza, diskors jew trattativi dawn huma suġġetti għall-isfilzar;

8. Salvi eccezzjonijiet oħra permessi mil-Liġi.

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament;

Rat id-dokumenti esebiti, l-atti kollha tal-kaz;

Rat in-nota ta' sotomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawża huma, fil-qosor, dawn: Fit-12.09.2014 l-attriċi għamlet konvenju li permezz tiegħu ippromettiet li tbiegħ il-fond The White

House, Triq id-Duluri, San Pawl-il-Baħar lil Rozlyn Scerri. Fil-mori tal-konvenju, Bonavia Properties Limited ipproċediet b'mandat t'inibizzjoni dwar din il-proprjeta għal €16,537 għal kera ta' fond li minnu l-attriċi kienet tiġġestixxi negozju flimkien ma' ċertu Raymond Abela, u fetħet kawża li nqatgħet fis-27.03.17 favur Bonavia Properties Limited u ġiet appellata. L-attriċi ppruvat tilħaq arranġament mas-soċjeta konvenuta biex tiddepożita l-ammont fir-reġistru tal-Qorti. Il-konvenuta rrifjutat. Minħabba l-mandat t'inibizzjoni, il-bejgħ ma sarx. B'sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar tal-07.07.2016, l-attriċi ġiet ikkundannata tħallas lil Rozlyn Scerri s-somma ta 1415.41 danni konsegwenzjali għat-tħassir tal-bejgħ.

Illi t-talba għad-danni hija bbażata fuq l-allegat rifjut tas-soċjeta konvenuta li tħassar l-imsemmi mandat billi taċċetta li l-ammont pretiż fir-rikors għall-ħruġ tiegħu jiġu ddepożitati fir-reġistru tal-Qorti. M'huwiex jiġi allegat li l-mandat inħareġ bla bażi inkella malizzjożament. Anzi mill-atti jirriżulta li (i) is-soċjeta konvenuta kellha mill-inqas jedd *prima facie* x'tikk, għax kawtela tant li t-talba tagħha pretiża fil-mandat ġiet milqugħa minn din il-Qorti diversament ippreseduta b'sentenza tas-27 ta' Marzu 2017, anke jekk ġiet appellata u qiegħdha tistenna l-eżitu ta' eventwali sentenza mill-Qorti tat-Tieni Istanza u (ii) il-mandat kien meħtieġ biex jikkawtela l-jedd tar-rikorrenti, konvenuta f'din il-kawża. Issa l-fatt waħdu li wieħed ibati danni b'konsegwenza ta' mandat kawtelatorju ma jfissirx li jista' jirreklama dawk id-danni mingħand l-eżekutant. Jekk l-eżekutant ikun aġixxa biex iħares id-drittijiet tiegħu, ma jistax ikun passibbli għad-danni, diment li jkun għamel dan fil-qies li jmiss. Dan saħansitra anke jekk fl-aħħar mill-aħħar joħroġ tellief fil-kawża li jagħmel biex jiddeduċi l-pretensjoni tiegħu, purke dejjem ma jkunx in mala fede. **Ara fl-Atti tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju fl-ismijiet John Zarb v Port Cottonera Limited 18.09.2002 Prim'Awla tal-Qorti Civili, per. Onor. Imħallef Tonio Malia.** L-attriċi ma ressqet l-ebda prova li l-mandat inħareġ illegalment ċjoe fiċ-ċirkostanzi li għadhom kif ġew spjegati. Mhux biss imma: hija qed tallega li d-danni li allegatament sofriet seħħu abbażi ta' aġir wieħed u partikolari tal-konvenuta, konsistenti fir-rifjut fuq imsemmi. Għalhekk huwa abbażi ta' din il-premessa li trid tinqata' din il-kawża, u fuq l-ebda kunsiderazzjoni oħra, għax kif inhu notorju, il-Qorti trid toqgħod strettament fil-limiti tal-kontroversja kif posta mill-partijiet.

Illi l-attriċi ma kellhiex bżonn il-kunsens tal-konvenuta biex tiddepożita l-ammont ikkawtelat fir-Reġistru tal-Qorti u tikseb il-ħruġ ta' kontro-mandat u għalhekk il-premessa ewlenija li fuqha huma bbażati t-talbiet tagħha hija kompletament mingħajr bażi. Dan apparti li m'utilizzatx l-istrumenti li tagħtiha l-liġi biex titlob ir-revoka tal-mandat b'rikors sempliċi kemm-il darba dehrilha li l-mandat ma kellux jibqa' fis-seħħ. Kollox ma kollox din il-kawża saret inutilment u l-Qorti ma tistax ma tqishiex bħala waħda frivola u vessatorja.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti qiegħdha tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, u tiċħad it-talbiet attriċi. Spejjeż tal-kawża a kariku tal-attriċi.

Onor. Imħallef

Grazio Mercieca