



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 27 ta' Gunju, 2023

Rikors Guramentat Nru: 674/2017 AF

Scala Developments Company Limited (C-18453)

VS

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

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Scala Developments Company Limited, li permezz tiegħu wara li gie premiss illi:

Fil-bejgh bl-irkant mizmum taht l-Awtorità tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Novembru 2005 gew liberati favur is-socjetà esponenti: (A) Flat internament markat bin-numru 1 formanti parti mill-blokk tal-appartament esternament numerat bin-numru 37, Tigne Seafront, tas-Sliema; (B) Flat internament markat bin-numru 4 formanti parti mill-blokk tal-appartamenti esternament numerat bin-numru 37, Tigne Seafront, tas-Sliema; (C) Flat internament markat bin-numru 5 formanti parti mill-blokk tal-appartament esternament numerat bin-numru 37, Tigne Seafront, tas-Sliema; (D) Il-Fond bin-numru 37, Tigne Seafront, tas-Sliema. It-tlett appartamenti msemmija fil-paragrafi (A), (B) u (C) jinkludu wkoll is-sehem tagħhom ta' 3/5 partijiet indivizi mill-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti esternament numerat bin-numru 37, Tigne Seafront, tas-Sliema.

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

Is-socjetà rikorrenti għalhekk saret il-proprjetà assoluta tal-appartamenti kollha, tal-arja fuq l-istess appartamenti u tal-partijiet komuni tal-istess blokk esternament markat bin-numru 37, Tigne Seafront, Sliema.

Is-socjetà esponenti akkwistat il-blokk kollu sabiex thottu u minfloku tibni appartamenti oħra minfloku kif fil-fatt għamlet.

Is-socjetà intimata f'dawn il-proceduri J.V. & S. Developments Limited (C-28790) fit-30 ta' Jannar 2007 kienet ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni li jgib in-numru 136/07 sabiex is-

socjetà esponenti tigi mizmuma milli tizviluppa, tbiegh, tittrasferixxi u/jew tipoteka bi kwalunkwe mod l-arja ta' fuq il-bejt, u cioè fuq il-livell ta' 55 filata `l fuq mil-livell tat-triq, liema arja tinsab fuq il-blokk ta' appartamenti li jgib in-numru 37, Tigne Seafront, Sliema u dana stante l-fatt illi J.V. & S. Developments Limited kienet akkwistat kwint indiviz tal-entratura, tarag, lift, lift-shaft, u kwint indiviz tal-bjut tal-blokk ta' appartamenti 37, Tigne Seafront, Sliema permezz tal-kuntratt tal-akkwist tal-31 ta' Lulju, 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon LL.D.

Fuq talba tas-socjetà rikorrenti f'dawn il-proceduri ghar-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-socjetà rikorrenti. L-ispejjez jithallsu mis-socjetà J.V. & S. Developments Limited.

Fil-11 ta' Dicembru 2006 is-socjetà intimata permezz tar-rikors guramentat numru 1132/2006 fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali talbet illi l-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi hija proprjetarja tal-kwint indiviz tal-arja tal-bejt u tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti 37, Tigne Seafront, Sliema, mixtri b'kuntratt datat 31 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon.
2. Tiddikjara u tiddeciedi konsegwentement illi l-bejgħ in subasta numru 24/2003, ma kienx jinkludi il-kwinti (1 /5) indiviz tal-proprjetà tal-arja u tal-partijiet komuni, kif ukoll tal-kamra tal-ħasil fuq il-bejt, proprjetà tas-socjetà attriċi, akkwistata skond il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph H. Saydon fil-31 ta' Lulju 2006.
3. Tordna lid-Direttur, Qrati Civili u Tribunali u lir-Registratur, Qrati Civili 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 tibqghax turi li l-kwint

indiviż tal-arja hija proprjetà tas-socjetà Scala Developments Company Limited (C18453).

Fid-9 ta' Jannar 2014 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talbiet tas-socjetà attrici J.V. & S. Developments Limited u ikkundannatha thallas l-ispejjez tal-kawza u l-kawza giet appellata.

Minkejja li l-mandat ta' inibizzjoni numru 136/07 gie revokat fid-9 ta' Jannar 2014 is-socjetà rikorrenti xorta wahda ma setghetx tbiegh l-erba' appartamenti u l-penthouse ghaliex is-socjetà intimata appellat is-sentenza fuq il-mertu.

Is-socjetà rikorrenti sabiex timinimizza d-danni enormi li kienet gja soffriet u li kienet se tibqa' ssofri sakemm jigi deciz l-appell, permezz ta' ftehim maghmul f'forma ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fil-5 ta' Mejju 2014, qablet illi s-socjetà rikorrenti tirriduci ghal ¼ il-pretensjoni taghha ghall-hlas ta' danni f'kaz tal-konferma mill-Qorti tal-Appell tas-sentenza tal-Qorti Civili tad-9 ta' Jannar 2012 u dana wara s-socjetà intimata ddikjarat u tat il-kunsens taghha sabiex is-socjetà rikorrenti tkun tista' tbiegh u tittrasferixxi l-appartamenti 6, 7 u 9, 37, Tigne Seafront, Sliema (Dok. SDL1).

Fl-24 ta' Gunju 2016 il-Qorti tal-Appell cahdet l-appell tas-socjetà intimata fuq il-mertu il-kawza u kkonfermat is-sentenza appellata Rikors Mahluf 1132/2006 fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali et. Billi wkoll kienet tal-fehma illi l-appell kien wiehed fieragh u vessatorju, il-Qorti wara li rat l-Art. 223(4) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili ikkundanna lis-socjetà appellanti J.V. & S. Developments Limited thallas lill-partijiet l-ohra spese doppie.

Is-socjetà rikorrenti, ghalkemm mhux debitament notifikata bl-atti saret taf illi fit-23 ta' Settembru 2016 is-socjetà intimata bdiet procedura ghar-ritrattazzjoni tas-sentenza moghtija fl-24 ta' Gunju 2016 mill-Qorti tal-Appell Rikors Mahluf 1132/2006 fl-ismijiet J.V. & S, Developments Limited vs id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali et.

Wara l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni numru 136/07 fit-30 ta' Jannar 2007, is-socjetà rikorrenti ma setghetx tiddisponi mill-proprjetajiet kolpiti mill-istess mandat u ghaldaqstant bdiet isofri danni konsiderevoli.

Peress li rrizulta li l-pretensjonijiet tas-socjetà intimata kienu kollha infondati, hija l-istess socjetà intimata unikament responsabbli ghad-danni enormi li soffriet s-socjetà rikorrenti konsistenti mhux biss f'telf ta' qliegh mill-bejgh ta' dawn il-proprjetajiet imma kif ukoll f'danni ohra fosthom imghaxijiet u spejjez ohra kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Peress illi s-socjetà intimata mitluba tersaq ghal-likwidazzjoni u eventwali hlas ta' dawn id-danni anke permezz ta' ittra ufficcjali 676/2017 debitament notifikata fit-28 ta' Frar 2017 baqghet inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li s-socjetà rikorrenti soffriet danni minhabba l-pretensjonijiet infondati u l-agir sussegwenti tal-istess socjetà intimata.
2. Tillikwida anke okkorendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mis-socjetà rikorrenti.
3. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta thallas id-danni hekk likwidati lis-socjetà rikorrenti.

Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali numru 676/2017 kontra s-socjetà konvenuta li minn issa d-diretturi taghha huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tas-socjetà intimata J.V. & S. Developments Limited li permezz taghha gie eċċepit illi:

Preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija intempestiva peress illi, kif gie ddikjarat mis-socjetà rikorrenti stess, hemm pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell, talba ghal Ritrattazzjoni tal-kawza

Rikors Numru 1132/2006 fi stadju ta' appell. Qabel ma jkun maghruf l-ezitu tal-imsemmija talba, s-socjetà rikorrenti mhux possibbli li jkollha "an arguable claim" xi tressaq 'il quddiem fil-Qorti, u ghalhekk it-talba taghha ghal-likwidazzjoni tad-danni se mai ma tkunx proponibbli qabel dak il-waqt.

Preliminarjament ghaladarba s-socjetà esponenti tat il-kunsens taghha b'kuntratt tal-5 ta' Mejju 2014 sabiex is-socjetà rikorrenti tkun tista' tbiegh u tittrasferixxi l-appartamenti bin-numri 6, 7 u 9, f'numru 37, Tigne Seafront, Sliema, mhijiex passabbli ghal-hlas ta' danni ghal raguni bhalma hi illi hija pprezentat talba ghal Ritrattazzjoni tal-kawza fi stadju ta' appell. Dan id-dritt huwa moghti mil-ligi stess fl-artikolu 811 tal-Kap. 12. Barra minn hekk, il-principju fundamentali *qui suo jure utitur neminem ledit* issib l-espressjoni tieghu fil-ligi taghna permezz tal-artikolu 1030 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid b'mod succinct u car li "Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma wegibx ghal-hsara li tigri b'dan l-uzu".

Fil-meritu, s-socjetà rikorrenti tistqarr illi fl-24 ta' Gunju 2016 il-Qorti tal-Appell cahdet l-appell tas-socjetà intimata. Ghalhekk, iktar u iktar ma kien hemm xejn x'jimpedixxi lis-socjetà rikorrenti milli tbiegh u tittrasferixxi l-proprjetà taghha. Ir-rikors ghal Ritrattazzjoni ma jikkostitwixxu l-ebda impediment jew xkiel biex javvera ruhu tali trasferiment. Ghaldaqstant, il-pretensjoni dwar danni ghal raguni bhalma hi illi s-socjetà rikorrenti "ma setghetx tiddisponi mill-proprjetajiet kolpiti mill-istess mandat" hija biss invenzjoni stante li l-mandat ta' inibizzjoni numru 136/2007 ilu li tnehha mid-9 ta' Jannar 2012, kif jinsab ammess fir-rikors guramentat tas-socjetà rikorrenti.

Subordinatament u assolutament minghajr pregudizzju, s-socjetà rikorrenti ma specifikatx fhiex jikkonsistu tali danni hlief bil-kliem "minhabba l-pretensjonijiet infondati u l-agir sussegwenti tal-istess socjetà intimata", u ghalhekk l-azzjoni mhix sostenibbli legalment.

Subordinatament u assolutament minghajr pregudizzju, jekk is-socjetà rikorrenti kienet libera li tittrasferixxi whud mill-appartamenti u mhux libera li tittrasferixxi whud ohrajn mill-appartamenti, ma kellhiex issir kawza generika ghad-danni (li fl-

Ingilterra tissejjah black canvas) izda kellha ssir kawza differenti, li fiha d-danni jigu indikati u limitati ghal daww I-appartamenti li s-socjetà rikorrenti tallega li ma kienitx libera li tittrasferixxi. Fi kliem iehor, il-premessa illi b'kuntratt tal-5 ta' Mejju 2014 saret riduzzjoni "ghal ¼ il-pretensjoni tagħha għall-hlas tad-danni f'kaz ta' konferma mill-Qorti tal-Appell tas-sentenza ... tad-9 ta' Jannar 2012 ... sabiex is-socjetà rikorrenti tkun tista' tbiegh u tittrasferixxi I-appartamenti 6, 7 u 9, f'37, Tigne Seafront, Sliema" minn naha wahda, u t-talba generika biex il-Qorti "tiddikjara li s-socjetà rikorrenti soffriet danni minhabba I-pretensjonijiet infondati u I-agir sussegwenti tal-istess socjetà intimata", minn naha l-oħra, huma konfliggenti u kontradittorji.

Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni mhuwiex producibbli bhala xhud skond il-ligi u skond decizjonijiet kostanti tal-Qrati.

Salvi eccezzjonijiet oħra.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Jannar 2019 il-Qorti ordnat I-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni bin-numru 136/07 fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs Scala Developments Company Limited.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-30 ta' Ġunju 2021 il-Qorti ordnat I-allegazzjoni tal-atti tal-kawża bin-numru 1132/06 fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs Id-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali.

Rat I-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża qiegħed jintalab ħlas ta' danni allegatament imġarrba mis-socjetà rikorrenti konsegwenza ta' dak illi fi kliem I-istess socjetà rikorrenti hija pretensjoni nfondata da parti tas-socjetà intimata. Da parti tagħha s-socjetà intimata essenzjalment eċċepiet illi mhijiex passibli għad-danni ġa la darba kienet akkonsentiet għall-bejgħ tal-appartamenti u in vista tal-fatt illi I-mandat t'Inibizzjoni

minnha mitlub u miksub ġie revokat b'sentenza tad-9 ta' Jannar 2012.

Qabel tibda tezamina l-mertu tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet, il-Qorti qeghda taghmel riassunt tal-kronologija tal-fatti. Il-Qorti hija tal-fehma illi din il-kronologija tal-fatti hija ċentrali għall-fini tar-riżoluzzjoni tal-vertenza. Il-fatti saljenti huma s-segwenti:

- i. Fis-sena 2005 is-soċjetà attriċi akkwistat il-blokka ta' bini inkluż l-arja tal-fond 37, Tigne Sea Front Sliema. Parti mill-proprjetà ġiet minnha akkwistata wara li ħadet sehem f'bejgħ bil-liċitazzjoni. Il-bqija tal-proprjetà ġiet minnha akkwistata bis-saħħa ta' kuntratt tat-22 ta' Diċembru 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone. B'hekk, fis-sena 2005 l-attriċi saret proprjetarja assoluta tal-binja fl-intier tagħha. Tajjeb jingħad illi l-akkwist sar bl-iskop ben preċiż ta' twaqqiġ u żvilupp tal-istess sit fi blokka ta' appartamenti.
- ii. B'kuntratt tal-31 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph H Saydon is-soċjetà konvenuta akkwistat l-arja ta' fuq il-bejt tal-fond 37, Tigne Sea Front, Sliema mingħand il-konjuġi Joseph u Maria Carmela konjuġi Pace. F'dan ir-rigward in-Nutar Saydon xehed illi hu kellu struzzjonijiet mingħand il-partijiet sabiex ma jsirux riċerki u minflok jipproċedu bil-bejgħ. Irriżulta wkoll illi Joseph Borg għas-soċjetà intimata kellu jieħu xi flus mingħand il-konjuġi Pace u għalhekk ftehm u li ssir tpaċija tal-ammont dovut lil Borg mal-arja tal-fond. Il-partijiet fuq dak il-kuntratt straħu fuq id-deskrizzjoni tal-proprjetà kif ingħatat mill-perit tekniku nkarigat fl-atti tas-subbasta. Intant, Pace ipprova jwaqqaf is-subbasta iżda ma rnexxilux u l-bejgħ favur is-soċjetà attriċi baqa' miexi bla xkiel.
- iii. B'rikors tal-11 ta' Diċembru 2006 is-soċjetà intimata pproċediet bil-kawża fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs Id-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali (Rikors Nru. 1132/06) fejn talbet illi tiġi dikjarata sid tas-sehem ta' wieħed minn ħamsa indiviż mill-arja tal-bejt u partijiet

komuni. Talbet ukoll illi jiġi mħassar il-bejgħ bis-subbasta.

- iv. B'rikors tal-1 ta' Frar 2007 is-soċjetà intimata talbet il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni numru 136/07 fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs Scala Developments Company Limited fejn talbet illi s-soċjeta intimata f'dawk il-proċeduri tiġi miżmuma milli tiżviluppa, tbiegħ, tittrasferixxi u/jew milli tipoteka l-arja ta' fuq tal-bejt tal-proprjetà *de quo* u cioè fuq il-livell mill-ħamsa u ħamsin filata `l fuq mil-livell tat-triq.
- v. B'digriet tat-13 ta' Frar 2007 din il-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talba provviżorjament u ordnat il-ħruġ tal-mandat kawterlatorju kif mitlub mis-soċjetà J.V. & S. Developments Limited.
- vi. B'rikors tal-20 ta' Diċembru 2006 fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs Id-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali (Rikors Nru. 1132/06) J.V. & S. Developments Limited talbet primarjament li tiġi dikjarata proprjetarja tal-kwint indiviż tal-arja tal-bejt u tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti 37, Tigne Seafront, Sliema.
- vii. B'rikors numru 1147/07 tal-5 ta' Novembru 2007 fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs Scala Developments Company Limited, is-soċjetà attriċi talbet ir-revoka tal-mandat t'inibizzjoni bin-numru 136/07 kif ukoll dikjarazzjoni li konsegwenza tal-istess mandat hija qiegħda ġgarrab danni ingenti.
- viii. B'sentenza tad-9 ta' Jannar 2006 fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs Id-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali (Rikors Nru. 1132/06) il-Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi wara li għamlet is-segweni kunsiderazzjonijiet:

"Il-Qorti jidhrilha li huwa ċar li t-talba attriċi hija nfondata palesament u kif sewwa ġie rimarkat is-soċjeta' attriċi kienet taf x'qiegħda tagħmel meta xtrat il-kwint indiviż imsemmi, tant li l-partijiet ta' dak il-kuntratt, skond kif iddeponda l-istess Nutar Saydon, ma riduhx

jagħmel riċerki. Dak li jixtri min jakkwista b'atti tas-subasta jkun qed jakkwista dak li jiġi indikat fl-att promotur tal-istess subasta u l-entita' tal-proprjeta' ma tiddependix middekrizzjoni li jindika l-perit tekniku li jiġi nominat. Il-perit huwa espert fil-linja tiegħu – huwa jinħatar prinċiplament biex jistma l-proprjeta' (skond l-Artikolu 315 tal-Kodiċi tal-Proċedura) u mhux biex jiddeskriviha (għalkemm naturalment neċessarjament jagħmel dan ukoll firrelazzjoni tiegħu) u mhux fid-deskrizzjoni tal-proprjeta' li hija materja legali normalment fil-kompetenza tan-Nutar li jippubblika l-kuntratt. Fil-każ tas-subasta wieħed neċessarjament irid joqgħod fuq ir-rikors promotur. Filkaż in eżami, dan kien jagħmilha ċara illi l-istess flat għandu in komuni mal-flats l-oħra l-entrata, taraġ, lift, drenaġġ u l-bejt tal-flats formanti parti mill-istess blokk. Limsemmi flat jinkludi ukoll sehem indiviż minn ħamsa (1 /5) tal-arja (Dok BOVI). Għalkemm mhux daqshekk rilevanti legalment l-istess Perit Ellul Vincenti ddepona li meta huwa iżda l-kelma 'igawdi' kellu f'moħħu 'ownership' u mhux sempliċi użu. F'kull każ pero' anke l-istess deskrizzjoni tal-perit hija indikattiva għaliex għallkompletezza wieħed għandu jgħid illi din tgħid illi: Il-flat huwa aċċessibbli permezz kemm ta' taraġ tal-irħam kif ukoll permezz ta' lift u għalhekk igawdi kemm l-intrata, kemm it-tromba tat-taraġ, kif ukoll il-lift u bejt, in komuni mas-sidien tal-flats l-oħra. (sottolinear tal-Qorti). Dan jindika li fil-fatt l-appartament jinkludi wkoll is-sehem indiviż."

- ix. B'sentenza oħra tad-9 ta' Jannar 2006, din id-darba fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs Scala Developments Company Limited (Rik. Nru. 1147/07) il-Qorti ordnat ir-revoka tal-mandat t'inibizzjoni numru 136/07 wara li għamlet is-segwent i kunsiderazzjonijiet:

"Illi f'dan il-każ pero' din il-Qorti illum stess qed tippronunzja sentenza fil-kawza fuq imsemmija. Fiha l-Qorti ċaħdet it-talbiet tas-soċjeta' attriċi J.V. & S. Developments Limited fil-konfront tas-soċjeta' li f'dawn l-atti ipponiet ir-rikors biex jiġi revokat il-mandat u t-

talbiet l-oħra relattivi. Il-Qorti qed tagħmel referenza diretta għal dik is-sentenza, a skans ta' ripetizzjonijiet. In suċċint pero' l-Qorti dehrilha li t-talba attriċi hemmhekk kienet palesament infondata. Għalhekk ma hemm ebda dubju għall-Qorti illi ai termini tas-sub-inciż (f) it-talba tas-soċjeta' rikorrenti f'dawk l-atti tal-mandat kienet prima facie mhux ġustifikata. Stabbilit dan allura, il-Qorti ma għandhiex għalfejn tidhol fil-mertu tal-kawżali l-oħra.

Peress illi l-Qorti rriteniet u ddikjarat it-talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni bħala waħda fivola u vessatorja, ikkundannat lis-soċjeta' J.V. & S. Developments Limited għall-ħlas ta' penali fis-somma ta' €2,000 ai termini tal-Artikolu 836(8) tal-Kap. 12 tal-liġijiet ta' Malta."

- x. J.V. & S. Developments Ltd appellat mis-sentenza tad-9 ta' Jannar 2006 fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs Id-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali (Rikors Nru. 1132/06). B'sentenza tal-24 ta' Ġunju 2016 fl-ismijiet premissi, il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell, ikkonfermat is-sentenza appellata u peress illi qieset l-appell bħala fieragħ u vessatorju kkundannat lis-soċjeta' attriċi għall-ispejjeż doppji.
- xi. B'kuntratt tal-20 ta' Mejju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, is-soċjetà rikorrenti qablet li tirriduċi l-pretensjoni tagħha għad-danni għal kwart. Mill-banda l-oħra, is-soċjetà intimata akkonsentiet li s-soċjeta' attriċi tbiegħ l-appartamenti numru 6, 7 u l-penthouse bin-numru 9.
- xii. Irriżulta illi l-proprjetà ġiet żviluppata fi blokka ta' 8 appartamenti u penthouse. L-appartament internament immarkat bin-numru 2 inbiegħ fit-2 ta' Settembru 2009, dak bin-numru 3 inbiegħ fil-31 ta' Mejju 2010, dak bin-numru 5 inbiegħ fil-25 ta' Ġunju 2010, dak bin-numru 4 nbiegħ fit-28 t'April 2011 waqt illi dak bin-numru 7 nbiegħ fl-10 t'Ottubru 2014.

Mill-provi rriżulta illi fit-12 ta' Jannar 2007 is-soċjetà rikorrenti daħlet f'konvenju ta' bejgħ rigwdanti l-appartament internament immarkat bin-numru 6 għall-prezz ta' Lm350,000 ekwivalenti għal €815,000. Intant daħal fis-seħħ il-mandat t'inibizzjoni konsegwenza ta' liema ma setax jiġi ppublikat l-att finali tal-bejgħ. F'dan ir-rigward xehed Joseph Zammit, il-persuna li kien sejjer jixtri l-appartament numru 6. Huwa spjega li peress li ried jieħu self mill-bank u peress li kien hemm pendenti proċeduri li jgħibu fid-dubju t-titolu fuq dan l-appartament, il-bejgħ ma setax isir.

B'rikors ġuramentat tal-25 ta' Jannar 2013 fl-ismijiet Scala Developments Ltd vs Joseph Zammit (Rik. Ġur. Nru. 69/13JPG) is-soċjetà rikorrenti pproċediet fil-konfront ta' Joseph Zammit sabiex dan jiġi ordnat jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ. Din il-kawża ġiet ċeduta fil-25 ta' Frar 2015. Ġie mfisser illi anki jekk il-mandat kien ġie revokat u kien saħansitra ntlaħaq ftehim bejn is-soċjetà rikorrenti u dik intimata għall-bejgħ tal-appartament numru 6, il-bejgħ ma setax isir għaliex is-soċjeta' intimata kienet appellat mis-sentenza tad-9 ta' Jannar 2006, fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs Id-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali (Rikors Nru. 1132/06) u allura kien għad hemm dubju fuq il-kwistjoni tat-titolu.

- xiii. B'rikors tat-23 ta' Settembru 2016 fl-ismijiet J.V. & S. Developments Limited vs Id-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali (Rikors Nru. 1132/06), J.V. & S. Developments Ltd talbet ir-ritrattazzjoni tal-appell ai termini tal-Artikoli 811(e) u 811(l) tal-Kap 12. B'sentenza tat-28 ta' Jannar 2021 il-Qorti tal-Appell ċaħdet it-talbiet ta' J.V. & S. Developments Ltd.

Permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetà rikorrenti qegħda tfittex dikjarazzjoni li hija sofriet danni importanti konsegwenza tal-aġir tal-intimata meta din baqgħet tippersisti b'kawżi li ġew ritenuti mill-Qrati bħala frivoli u vessatorji. Fix-xhieda tiegħu il-Perit Patrick Griscti Soler in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti,

ddikjara l-pretensjoni attriċi bħala ammontanti għas-somma ta' €664,093 in kwantu:

- a. €55,000 rappreżentanti telf fuq il-prezz tal-bejgħ tal-appartament numru 6. Huwa xehed illi l-prezz tal-bejgħ fuq il-konvenju tat-12 ta' Jannar 2007 kien ta' €815,000. Peress illi dan il-bejgħ baqa' ma setax isir, is-soċjetà attriċi daħlet f'konvenju ġdid fis-27 ta' Frar 2014, iżda l-prezz tal-bejgħ kien għas-somma ta' €760,000 u cioè €55,000 inqas minn dak illi kellu jkun l-ewwel bejgħ.
- b. €595,595 rappreżentanti mgħaxxijiet imħallsa mis-soċjetà rikorrenti fuq self li kienet kisbet mill-bank biex tagħmel l-iżvilupp. Il-Perit Patrick Griscti Soler xehed illi li kieku nbiegħ l-appartament numru 6 kif oriġinarjament ippjanat u cioè kif maħsub fil-mument li sar il-konvenju relattiv qabel ma laħaq inħareġ il-manadat t'inibizzjoni, il-prezz tal-bejgħ kien jiġi depożitat il-bank u b'hekk ma kienux jakkumulaw l-imgħaxijiet.
- c. €13,498.92 in kwantu għas-somma ta' €11,782.92 rappreżentanti spejjeż inkorsi għaċ-ċessjoni tal-kawża bin-numru 69/13JPG u in kwantu għas-somma ta' €1,716 rappreżentanti VAT fuq l-imsemmija somma.

Stabbiliti l-fatti u determinata l-pretensjoni attriċi, il-Qorti sejra tgħaddi għall-kunsiderazzjonijiet tagħha rigwardanti l-mertu tal-azzjoni.

Għal dak illi għandu x'jaqsam mal-ewwel eċċezzjoni kif dedotta, l-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala eżawrita stante l-fatt illi pendenti dawn il-proċeduri laħqu ġew konklużi dawk għar-ritrattazzjoni.

Is-soċjetà intimata tikkontendi illi mhijiex passibbli għad-danni u tagħti żewġ raġunijiet għal dan. Fl-ewwel lok tirrileva illi l-mandat t'inibizzjoni ġie revokat fid-9 ta' Jannar 2012 u għalhekk ma kien hemm ebda impediment għas-soċjetà rikorrenti sabiex tipproċedi bil-bejgħ. Fit-tieni lok, għaliex bi ftehim tal-20 ta' Mejju 2014 l-istess soċjetà akkonsentiet għall-bejgħ tal-appartamenti numru 6, 7 u 9.

Kemm l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Jannar 2012 kif ukoll il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-24 ta' Ġunju 2016 sabu li l-pretensjoni tas-soċjetà J.V. & S. Developments Ltd għal dikjarazzjoni li hija l-proprjetarja tal-kwint indiviż mill-arja tal-binja fl-indirizz 37, Tigne Seafront Sliema, bħala fiergħa u vessatorja tant li giet ikkundannata tħallas doppjament għallispejjeż tal-kawża kif ukoll għal penali fis-somma ta' €2,000. Dan premess, il-Qorti hija tal-fehma li l-vessatorjetà tat-talbiet impressqa mis-soċjetà intimata ma jagħtux awtomatikament lis-soċjetà rikorrenti l-jedd li titlob rizarċiment għad-danni li qegħda tallega li garrbet. Qiegħed jingħad dan għaliex waqt li l-Qorti qed iżżomm ferm il-prinċipju li hadd m'għandu jabbuża mid-drittijiet tiegħu biex idejjaq lill-avversarju tiegħu (Art 1030 tal-kap 16), fl-istess hin jeħtieġ jirrizulta ness ta' kawża u effett u cioè li d-danni nkorsi 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 jitnisslu mil-liġi stess. L-Artikolu 1031 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi "*kull wiehed iwiegeb għall-hsara li tigri bi htija tiegħu*"¹. L-Artikolu 1032(1) tal-Kap. 16 imbgħad jistabbilixxi illi huwa fi htija kull min jonqos milli juża l-prudenza, l-għaqaq u d-diligenza ta' missier tajjeb tal-familja. Imbagħad, l-artikolu 1033 jipprovdi li kull min "*bil-hsieb jew minghajr hsieb li jagħmel deni, ghax ikun irid jew b'nuqqas ta' diligenza, ta' prudenza jew ta' hsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi haga li biha jikser xi dmir impost mil-ligi*" huwa obligat li jirrizarċixxi d-danni². Il-frazi "*dmir impost mil-ligi*" għandha tinftiehem bħala li tirreferi għal kull tip ta' ksur ta' xi liġi jew dover li l-liġi timponi fuq persuna f'ċirkostanzi speċifiċi. Dan l-obbligu huwa bbazat fuq il-massima legali *qui non facit quod facere debet videtur facere adversus ae quae non fecit*³.

¹ Ara: **Michael D'Amato noe vs Filopmena Spiteri et**, Qorti Civili Prim'Awla, 3 ta' Ottubru 2003

² Ara: **Mosè Tabone vs Avv. Dr. Joseph Ferdinand Cassar Galea**, P.A. 23 ta' Lulju 1958; **George Thomas Davison vs Joseph Azzopardi noe**, Appell Kummerċjali, 2 ta' Marzu 1962; **Alexander Eminyan noe vs Caroline Grech et**, P.A., 3 ta' Ottubru 2003.

³ **Emanuel Zammit noe et vs Charles Polidano noe et**, Qorti Civili, Prim'Awla, 27 ta' Mejju 2010

Fil-każ ta' lllum 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.

Fl-ewwel lok is-soċjetà rikorrenti qegħda 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 tangibbli 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-kaz u f'dak iz-zmien, kien hemm xi rohs fil-prezz tal-appartamenti f'Tas-Sliema. Kien jispetta lis-soċjetà attriċi illi tagħmel il-prova ta' dak illi potenzjalment ġiegħelha 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-sehħ 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.

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

Mill-provi jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti żviluppat 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 mpediment għall-bejgħ tal-appartamenti numru 1

sa 5. Jirrizulta però li dawn l-appartamenti nbiegħu, kwantu għall-appartament numru 2 fis-sena 2009, l-appartament numru 3 fis-sena 2010, l-appartament numru 4 fis-sena 2011, l-appartament numru 5 fis-sena 2010. Mhux magħruf x'gara mill-appartament numru 1 u jekk dan inbiegħx. Lanqas m'huwa magħruf x'zamm is-soċjetà rikorrenti milli tbiegħ l-appartament 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 zammha biss milli tbiegħ u tittrasferixxi u mhux milli tiżviluppa. Kien jispetta lis-soċjetà rikorrenti li tagħmel il-prova ta' dak illi effettivament zammha 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 la darba l-akkwiredent kien sejjer jikseb self mill-Bank, il-Bank ma riedx jawtorizza s-self stante li kien hemm pendent i proceduri dwar it-titolu tal-proprjetà. Madanakollu, anki jekk il-bejgħ prospettat ma setax isir, bi ftehim mil'huq 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 dak inhar 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 kellix 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 turriskontrax abbuż ta' dawk id-drittijiet. Konsegwentement, għall-fatt illi r-rikorrenti nkorriet l-imgħaxijiet fuq is-self minnha ottjenut, m'għandiex tahti u tagħmel tajjeb l-intimata.

Finalment ukoll, din il-Qorti tqis li xejn ma kien qiegħed izomm lir-rikorrenti milli tikkredita l-qliegħ tagħha mill-appartamenti l-

ohra ghas-self fuq l-appartament numru 6. L-obbligu taghha li jitnaqqsu d-danni dejjem hemm kien.

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-ismijet Scala Developments Ltd vs Joseph Zammit ġiet intavolata fil-25 ta' Jannar 2013 u cioè ftit aktar minn sena wara li ġie revokat il-mandat t'inibizzjoni. Sa dak inhar 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 tahti s-soċjetà intimata. *Del resto*, il-fatti kienu diġa ben magħrufa lis-soċjetà rikorrenti qabel ipproċediet 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 pendent i proċeduri legali li jpoġġu dubju fuq it-titolu tal-proprjetà.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeciedi din il-vertenza billi waqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet, tiċhad it-talbiet tar-rikorrenti fl-intier tagħhom.

L-ispejjeż jithallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG