MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2008

Rikors Numru. 1018/2007

Paul Demicoli

vs

Francis Vassallo u Mary Vassallo

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta` Francis u Mary Vassallo fejn fih ippremettew illi:

Din hi kawza b`numru ta` talbiet u kontrotalbiet fejn il-partijiet jippretendu li huma kredituri ta` xulxin ghal ragunijiet diversi, dwar liema ragunijiet saru diversi tentattivi ta` arrangament bonarju li baqghu ma rnexxewx.

L-esponent mhux talli jichad li huwa kkawza xi dannu lir-rikorrent, talli l-esponenti ghandhom jiehdu huma minn ghand Paul Demicoli u kif inghad qed ifittxuh ghal dan.

Din il-kawza oderna infethet fl-2005 u minn dak inhar sal-lum l-attur ressaq il-*“findings”* tal-persuna li suppost qed tehodlu hsieb l-accounts, izda fl-opinjoni umli ta` l-esponent dawn il-*“findings”* la huma professjonali u addirittura ma jaghmlu ebda sens. Di fatti l-attur sussegwentement beda jipprometti li ser jipprezenta rapport ta` awditur.

L-esponent ma harigx mandati kawtelatorji kontra l-attur ghaliex huwa jaf li terzi persuni kienu diga` kellhom mandati sostanzjali kontra l-attur (ghal ragunijiet estranei ghal din il-kawza) u ghalhekk il-hrug ta` mandati da parti ta` l-esponent kien ser ikun ezercizju inutili.

Mill-banda l-ohra, in konnessjoni ma` din il-kawza, l-attur hareg tliet sekwestri, u cioe` dawk li jgibu n-numru tal-Prim Awla **<u>1166/05, 1121/06</u>** u **<u>1666/006</u>** li kollha ghadhom vigenti, u l-attur sekwestrant jispjega li huwa kien kostrett jaghmel hekk ghaliex originarjament kien qed jahseb li huwa kellu kreditu ta` Lm 11,000, mentri maz-zmien *‘skopra’* li l-kreditu kien ta` Lm 100,000 u sussegwentement ta` Lm 120,000.

L-esponent m`ghandux dawn it-tip ta` fondi, u ghalhekk l-attur ghadda biex hareg ukoll mandat ta` **inibizzjoni numru 292/2007** ghall-istess skopijiet ta` din il-kawza, fejn issa l-esponenti gew inibiti milli jbieghu jew jitrasferixxu d-dar ta` residenza taghhom li ggib l-indirizz *“Lycidas”*, Triq Dun Michael Scerri, Attard, kif ukoll il-fond 52, Triq Dun Filippo Borg, Birkirkara, kif ukoll l-ishma li huma jippossjedu fil-kumpanija kummercjali FJP Construction Co. Ltd.

Jekk niehdu d-dar ta` residenza ta` l-atturi biss, u cioe` dik li ggib l-indirizz *“Lycidas”*, Triq Dun Mikiel Xerri, Attard, sa Marzu li ghadda hija kienet diga` ggib valur ta` Lm 180,000 (vide dokument ECM anness) liema valur ampjament jizboq il-pretensjonijiet ta` l-attur.

L-esponent Frank Vassallo jaghmel negozju ta` turnkey u l-mandati ta` sekwestri inblukkawlu l-operazzjonijiet kollha tieghu stante li l-banek la jridu jaghtuh loans u anqas overdrafts lil tant huma essenzjali ghan-negozju ta` l-esponent (vide dokument BOV anness). Illi issa li hemm vigenti mandat ta` inibizzjoni daqstant qawwi biex jikkawtela l-pretensjonijiet ta` l-attur, ikun gust u ekwu li jitnehhew is-sekwestri kollha vigenti sabiex l-esponenti jkun jista` jkollhom mezz ta` introjtu. Fil-mument dawn is-sekwestri qed iservu biss ghar-rovina kemm tan-negozju kif ukoll tal-familja taghhom.

Kif inghad qabel, l-esponenti ma kienux hargu mandati kontra l-attur ghaliex ghandhom ragunijiet jemmnu li fic-cirkostanzi ta` l-istess attur tali mandati ma jkunux f`pozizzjoni li jikkawtelaw ebda pretensjoni ta` l-esponenti, u ghall-istess raguni l-esponenti jitolbu li in rigward tal-mandat ta` inibizzjoni imsemmi, huma jigu protetti a tenur ta` l-artikolu 838 A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti qed jipprevalixxu mill-proceduri kontemplati taht Artikoli 836 u Artikolu 838 A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta u jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1) Fl-ewwel lok tirrevoka l-mandat ta` sekwestru li jgibu n-numru tal-Prim` Awla **<u>1166/05, 1121/06</u>** u **<u>1666/06</u>** ghar-ragunijiet imsemmija fl-imsemmi Artikolu 836 subinciz (1) paragrafi (c), (e) u (f), u dan a spejjez tas-sekwestrant Paul Demicoli.

2) Fit-tieni lok, in rigward tal-mandat ta` inibizzjoni imsemmi numru 292/07 u kwalunkwe mandat iehor hawn imsemmi li jibqa` vigenti tapplika l-artikolu 838 A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta u tordna lil Paul Demicoli jiddepozita somma li ragonevolment tkopri d-danni kollha li huwa jkun tenut ihallas ai termini ta` Artikolu 836(9) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta gialadarba jirrizulta li l-kawza u mandati minnu maghmul huma infondati.

Rat ir-risposta tal-intimat Paul Demicoli fejn dan qal illi:

In sustanza il-konvenut qed jaghmel it-talba odjerna biex jitnehhew il-mandati ta` sekwestru a bazi tal-argument legali li l-pretenzjoni tal-attur tinsab ampjament salvagwardata tramite l-mandat ta` Inibizzjoni fuq id-dar tal-konvenuti li allegatament tiswa Lm 180,000 filwaqt li l-attur qed jitlob inqas minn daqshekk;

L-attur ma jaqbel assolutament xejn ma` dan l-argument ghar-raguni illi fl-ewwel lok qieghed jirrizulta mal-kors tal-andament tal-kawza in kwistjoni illi l-valur tad-danni li sofra l-attur minhabba l-agir illegali da parti tal-konvenut dejjem qieghed jikber. Fil-fatt sa l-ahhar provi li ressaq l-attur tramite dokument volominuz esebit u markat bhala File no 2 jirrizulta li d-danni jeccedu s-somma ta` Lm 150,000 minghajr ma tqis zjieda f`dan l-ammont li jista` jigi ppruvat u likwidat minn dina l-Qorti u kif ukoll minghajr ma tqis l-interessi legali li gia bdew jiddekorru kontra l-konvenut u dana oltra l-ispejjez gudizzjarji tal-odjerni proceduri;

Fit-tieni lok jinghad ukoll li l-valur tad-dar tal-konvenuti huwa ferm anqas minn dak indikat fir-rapport tal-Perit Caruana Montalto u liema valur jista` jibqa jonqos b`mod ferm aktar sostanzjali f`kaz li l-istess dar tispicca biex tinbiegh bl-irkant taht l-Awtorita` tal-Qorti;

Ghalhekk mhux talli l-pretensjoni tal-attur hija garantita bizzejjed permezz tal-imsemmija proprjeta` izda ghal kuntrarju l-ammont ta` danni li qed jirrizultaw fir-realta` l-anqas ma jinsabu adekwatament garantiti permezz tal-mandati kawtelatorji li hargu sa issa.

In vista tas-suespost ghalhekk certament ma gewx soddisfatti ir-rekwiziti tal-artikolu 836 (1) (c) u (e) filwaqt li ngiebu ebda konsiderazzjonijiet u kawzali fir-rigward ta` dak mitlub ai termini tal-artikolu 836 (1) (f) – anzi jirrizulta bil-kuntrarju u cioe` li l-pretensjoni tal-attur ma hiex adekwatament salvagwardata tramite l-mandati li nhargu sa issa kontra l-konvenuti;

Dwar kummenti ohra msemmija fir-rikors tal-konvenut, dawn jirreferu ghal provi fuq il-meritu tal-kaz innifsu u ghalhekk huma superfluwi ghal finijiet tal-odjern rikors u kwindi ma jisthoqqilhomx ebda risposta relattiva minghand l-attur fuq l-istess;

Dwar it-talba maghmula sabiex l-attur jigi ordnat jiddeposita somma flus bhala garanzija ghal allegati danni li qed isofri l-konvenut, din hija tassew ingustifikata jekk mhux addirittura vessatorja meta wiehed iqis ic-cirkostanzi ta` dan il-kaz fejn l-attur safa ruhu misruq minn ghexieren ta` eluf ta` flus permezz ta` l-agir illegali tal-konvenut liema agir ta` dan ta` l-ahhar anke waslitu biex huwa issa sejjer jiffaccja akkuzi kriminali kontra tieghu u difatti ser jigi pprezentat mill-Ispettur Joseph Ian Abdilla li jahdem fit-Taqsima Frodi nhar it-22 ta` Ottubru, 2007 quddiem l-Onor. Mag. Dr. Doreen Clarke ghal liema kawza l-attur gia rcieva tahrika sabiex jaghti x-xhieda tieghu;

Ghalhekk tassew ma tirrizultax ebda wahda mill-kweziti sabiex tintlaqa` t-talba ai termini tal-artikolu 836 (9) u kwindi anqas ghat-talba maghmula ai termini tal-artikolu 838 A.

In vista tas-suespost ghalhekk it-talbiet tal-konvenuti kif kontenuti fir-rikors taghhom datat 28 ta` Settembru, 2007 ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti.

Rat id-dokumenti esebiti.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Semghet lid-difensuri.

Ikkunsidrat illi fir-rikors li ghandha quddiemha l-Qorti r-rikorrent qed jibbaza t-talbiet tieghu l-ewwel net fuq l-Art. 836 1 (c) tal-Kap. 12 li jipprovdi ghar-revoka tal-mandat kawtelatorju meta tkun tezisti garanzija xierqa ohra. Ir-rikorrenti jsostni li tali garanzija tezisti permezz tal-mandat ta` inibizzjoni nru 292/07 li permezz tieghu huwa mizmum milli jiddisponu minn proprjetajiet immobbli li ghandu. In

sostenn ta` dan, ir-rikorrenti ressaq prova ta` perit arkitett li kkonferma li l-valur ta` wahda mill-proprjetajiet maqbuda bil-mandat ta` inibizzjoni tiswa` mal-Lm 180,000. Rigward il-proprjeta` l-ohra, li hija kompropjeta` ma` terzi, ma ngabet ebda prova ta` valur. Issa l-intimat odjern, attur fil-kawza qed jitlob rifuzjoni ta` somma li, bl-indagni li saru s`issa, huwa jallega li tammonta ghal xi Lm 150,000, u dan minghajr imghaxijiet u spejjez. Meta wiehed iqis li dawn is-somom jersqu hafna vicin il-valur li jsostni r-rikorrent li ghanda l-proprjeta` maqbuda, l-Qorti ma tistax ma tqisx il-fattur li proprjeta` mibjugha permezz ta` proceduri ta` subbasta tista` ma ggibx il-prezz li tista` ggib fis-suq miftuh, il-Qorti ma tasalx ghall-konkluzzjoni li l-kreditur huwa b`hekk garantit sufficjentement. Hawnhekk il-Qorti tinnota ukoll li l-valur moghti lill-proprjeta` gie kalkolat bhala valur ta` sit li jista` jigi zviluppat, u dan meta l-partijiet ivverbalizzaw fil-29 ta` Novembru, 2007 li parti mis-sit *de quo* huwa proprjeta` parafernali tal-mara.

Huwa minnu li l-mandati li qed jintalab li jigu revokati qed jikkawzaw diffikultajiet kbar lir-rikorrenti fl-attivita` tieghu. Dan pero`, ma jista bl-ebda mod jippregudika id-dritt tal-intimat kreditur li jipprotegi l-interessi tieghu b`kull mod li taghtih il-ligi u dan sakemm il-mertu tal-istess pretensjonijiet ma jigix finalment deciz mill-Qorti.

F`dan il-kuntest il-Qorti tirreferi ghal dak li rriteniet fid-29 ta` Jannar, 2007 fil-proceduri Charles Galea vs Dimbros Ltd, LK Limited u Charles Dimech. Il-Qorti tirreferi ukoll ghad-decizjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta fl-atti tal-mandat ta` sekwestru John Zarb vs Port Cottonera Ltd fit-18 ta` Settembru, 2002 fejn il-Qorti irriteniet illi l-fatt li giet imrazzna overdraft facility jfisser li ma tantx jidher li hemm assi notevoli ohra fuq xiex tistrieh.

Minbarra r-revoki tal-mandati ta` sekwestru, ir-rikorrent qed jitlob ukoll li ghar-rigward ta` kull mandat vigenti il-Qorti tapplika l-Art. 838 A tal-Kap. 12 u tordna li jsir depozitu li jkopri kull somma li jista` jigi tenut ihallas ai termini tal-Art. 836 (9). F`dan il-kaz, il-Qorti hi tal-fehma li c-cirkostanzi tal-kaz odjern ma jinkwadrawx ruhhom f`dan il-provvediment tal-ligi. Il-Qorti hawnhekk terga` taghmel

referenza ghal dak li qlet il-Qorti fid-decizjoni precitata John Zarb vs Port Cottonera Ltd (18 ta` Settembru, 2002) fejn il-Qorti kkonfermatli *"il-principju assodat mill-gurisprudenza lokali hi li ezercizzju ta` dritt ma jista` qatt iwassal ghar-responsabbilita` ghad-danni sakemm dak id-dritt ma jkunx abbuzat u jkun ezercitat fil-limiti permessi mil-ligi"*.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------