MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum l-1 t'Awwissu, 2016.

Fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni
Rikors Numru 1003/16
fl-ismijiet:

SOSO Malta Limited
(C 71549)

vs.

Christopher Camenzuli (I.D. 0436674M),
fil-kummerc, bin Mario u Marion nee` Borg;

u

Fiona Camenzuli (I.D. 0488778M), mart
l-imsemmi Christopher Camenzuli, bint
Mario Scicluna u Pauline nee` Zerafa,
imwieldin it-tnejn tal-Pieta` u residenti
numru 3, Triq San Pawl, Bormla

Il-Qorti,

1. Regghet rat ir-rikors guramentat promotur datat is-6 ta' Lulju, 2016, (ara foll 1 *et sequitur*);

2.0 Regghet rat id-digriet preliminari taghha li wkoll igib l-istess data indikata fil-paragrafu precedenti, (ara foll 1 u 19), li permezz tieghu, wara li ddikjarat li rat l-imsemmi rikors flimkien mad-dokumenti mieghu annessi:

2.1. Akkoljiet provizorjament it-talbiet kontenuti fl-istess rikors promotur in dizamina;

2.2. Appuntat l-istess ghas-smiegh ghall-udjenza hemm indikata;

2.3. Ordnat in-notifika tal-istess lill-kontro-parti ghar-risposta;

3. Rat ir-risposta tal-intimati datata t-22 ta' Lulju, 2016, (ara foll 22);

4. Rat id-dokumenti esebiti inkluz id-dikjarazzjoni guramentata hemm indikata;

5. Semghet lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

6.0. Illi permezz tar-rikors guramentat promotur fuq indikat is-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet l-ilment taghha bil-mod segwenti:

6.1. Illi ghandha interess tipprotegi d-drittijiet taghha fil-konfront tal-intimati;

6.2. Illi ghal dan il-ghan qed titlob li l-intimati jigu mizmuma milli jbieghu, jnehhu, jittrasferixxu jew jiddisponu minn xi proprjeta` *inter vivas*, kemm b'titlolu oneruz, kemm gratuwitament, u dan b'mod partikolari ghall-proprjeta` bl-arja taghha indikata fl-istess rikors guramentat promotur in parti sovrastanti proprjeta` ta' terzi, (ara foll 1);

6.3. Illi fil-fatt, permezz ta' konvenju datata il-21 ta' Dicembru, 2015, (ara foll 4), l-intimati kienu gia` obbligaw ruhhom li jbieghu l-istess proprjeta` lis-socjeta` rikorrenti, liema konvenju kien validament estiz permezz ta' skrittura privata datata l-4 t'April, 2016, (ara foll 10), sal-24 ta' Gunju, 2016;

6.4. Illi permezz t'ittra ufficjali datata t-23 ta' Gunju, 2016, (ara foll 12), is-socjeta` rikorrenti kienet ukoll sejhet lill-intimati biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv;

6.5. Illi *ai termini* tal-artiklu 1356(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-effett tal-weghda ta' bejgh ghadu ghalhekk ma spiccax;

6.6. Illi *nonostante* s-suespost fit-30 ta' Gunju, 2016, l-intimat informa lis-socjeta` rikorrenti li kien ser ibiegh il-proprjeta` in dizamina lil terzi;

6.7. Illi kemm -il darba jsir dan, dan ikun bi vjolazzjoni tal-obbligi tal-intimati gia` determinati fil-konvenju fuq riferit, (ara foll 6);

6.8. Illi ghalhekk dan il-mandat hu mehtieg biex jigu kkawtelati d-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti;

Ikkunsidrat:

7.0. Illi min-naha taghhom l-intimati sintetikament irrispondew bil-mod segwenti:

7.1. Illi hu minnu li l-kontendenti kkonkludew il-konvenju datat il-21 ta' Dicembru, 2015, (ara foll 6);

7.2. Illi hu wkoll minnu li l-istess konvenju kien gie imgedded sal-24 ta' Gunju, 2016, u dan, fuq talba tas-socjeta` rikorrenti, (ara foll 10);

7.3. Illi *ai termini* tal-klawsola numru 12 tal-istess konvenju, s-socjeta` rikorrenti kellha d-dritt li tohrog mill-konvenju sal-15 t'April, 2016, kemm -il darba ma jinharigx il-permess

relattiv ta’ xiri minn barranin, komunament maghruf bhala *AIP Permit*;

7.4. Illi *nonostante* dan id-dritt, is-socjeta` rikorrenti ghazlet li ggedded il-konvenju sa Gunju, (ara paragrafu numru sebgha punt tnejn, (7.2.), aktar qabel);

7.5. Illi meta l-konvenju hekk estiz wasal biex jiskadi l-intimati inghataw indikazzjoni li l-*AIP Permit* kien ghadu ma inharigx;

7.6. Illi l-intimati kienu disposti jersqu ghall-kuntratt qabel ma jaghlaq il-konvenju;

7.7. Illi pero` il-kuntratt finali ma setghax isir minghajr il-permess fuq riferit;

7.8. Illi ghalkemm l-intimati kienu gia` estendew it-terminu tal-konvenju *de quo*, ma kienux lesti jibqghu jgeddu l-istess *in eternum*;

7.9. Illi lejliet li kien ser jiskadi l-konvenju hekk imgedded in-nutar involut kien informat li r-rapprezentant legali tas-socjeta` rikorrenti kien ser imur ghand l-istess nutar biex “... isir dak kollu li ghandu jsir”, (ara foll 22);

7.10. Illi ghalkemm fl-iskadenza tal-kuntratt l-istess avukat kien prezenti ghand in-nutar, il-kuntratt xorta ma kienx konkretizzat ghaliex il-permess tal-*AIP* kien ghadu ma harigx;

7.11. Illi jissottolineaw li huma ma kienux obbligati jgeddu l-konvenju mill-gdid, u effettivament ma jridux igedduh aktar;

7.12. Illi ircevew ittra ufficjali datata t-23 ta’ Gunju, 2016, (ara foll 12), li permezz taghha r-rikorrenti talbu lill-intimati jersqu ghall-kuntratt sal-24 ta’ Gunju, 2016;

7.13. Illi in vista tal-premess jitolbu li din il-qorti:

7.13.1. Tiddikjara li l-mandat *de quo* hu irritwali *stante* li kienu l-intimati li kienu ressqu ghall-kuntratt

relattiv u kienu r-rikorrenti li naqqsu li jersqu ghall-istess ghaliex ma inharigilhomx il-permess *de quo*;

7.13.2. Tiddikjara l-istess mandat hu wiehed fieragh u vessatorju *stante* li l-ligi ma taghti l-ebda dritt lil xi parti f'konvenju biex iggedded il-konvenju unilateralment u xi obbligu lill-parti l-ohra biex taccetta tali tigdid;

7.13.3. Tiddikjara li l-konvenju *de quo* ma jistax jinzamm fis-sehh;

Ikkunsidrat:

8.0. Illi mill-analizi tal-vertenza kif abbilment esposta mill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet u mid-dokumentazzjoni *in atti*, jirrizulta sintetikament is-segwenti:

8.1. Illi l-partijiet ikkonkludew il-konvenju in kwistjoni datat il-21 ta' Dicembru, 2016, (ara foll 6);

8.2. Illi l-istess konvenju kien imgedded sal-24 ta' Gunju, 2016, permezz ta' skrittura privata datata l-4 t'April, 2016, (ara foll 10);

8.3. Illi l-istess att finali naxxenti mill-konvenju *de quo* kien dipendenti mill-ghoti tal-*Acquisition of Immovable Property by Non-Residents Permit*, kif indikata fil-klawsola numru 12 tal-konvenju *de quo*, (ara foll 8);

8.4. Illi ghalkemm is-socjeta` rikorrenti tidher interessata li tikkonkludi l-kuntratt finali tal-akkwist tal-proprjeta` *de quo* dan ma jistax isir *stante* li l-permess relattiv ma inharigx;

8.5. Illi l-intimati m'humiex interessati jgeddu l-konvenju originali aktar mill-24 ta' Gunju, 2016;

8.6. Illi ghalhekk is-socjeta` rikorrenti m'ghandha l-ebda drittijiet ohra x'tivvanta fir-rigward tal-intimati jew tal-proprjeta` in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

9.0. Illi in vista tal-premess tirrileva sintetikament is-segwenti:

9.1. Illi *ai termini* tal-artiklu 873 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jirrizulta pacifiku li l-iskop tal-procedura odjerna hu li jzomm lill-intimati milli b'xi mod, ikun li jkun, jaghmlu xi haga fil-konfront tal-proprjeta` in dizamina li b'xi mod tilledi d-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti;

9.2. Illi biex dan jintlahaq b'mod legittimu jinhtieg:

9.2.1. Illi r-rikorrenti juri li l-mandat minnu rikjest hu necessarju biex jittutela d-drittijiet legittimi tieghu;

9.2.2. Illi jkun ukoll jidher li r-rikorrenti ghandu wkoll fil-livell ta' *prima facie*, dawk id-drittijiet minnhu vantati, (ara ***Sammut vs. Sammut, Prim'Awla tal-Qorti Civili***, datata l-***5 ta' Gunju, 2003***);

Ikkunsidrat:

10. Illi biex tali procedura tirnexxi l-lanjanti jinhtieg li jipprova li bil-possibbli azzjoni tal-intimati minnhu individwata, hu jkun ser ibaghti pregudizzju, (ara ***Grech proprio et nomine*** vs. ***Manfre`, Qorti tal-Appell***, datata l-***14 ta' Lulju, 1988, Vol. LXXII. II. 290;*** 40, ***Main Street Catering Establishment Limited*** vs. l-***Awtorita` tal-Ippjanar***, datata t-***2 ta' Novembru, 2010***);

11. Illi *di piu`*, iz-zewg rekwiziti fuq elenkati, (ara paragrafu numru disgha punt tnejn, (9.2.), aktar qabel), ghandhom jigu kkunsidrati kumulattivament u mhux alternattivament;

12. Illi hu ghalhekk pacifiku li jekk xi wiehed mill-istess rekwiziti hekk elenkati ma jirrizultax, it-talba tas-socjeta` rikorrenti ghandha tigi respinta;

13.0. Illi jinghad ukoll f'dan ir-rigward li l-qorti kolpita b'tali rikjesta specjali ghandha l-obbligu:

13.1. Kemm li tkun oggettiva fl-analizi taghha tal-vertenza in dizamina; u

13.2. Kemm li tuza interpretazzjoni restrittiva fir-rigward;

Ikkunsidrat:

14. Illi hu pacifiku wkoll li l-procedura odjerna hi ta' natura eccezzjonali – ghalkemm necessarjament sommarja;

15. Illi *di piu`*, fl-analizi taghha f'dan il-livell tal-procedura in dizamina l-qorti hi impedita milli tidhol u tanalizza l-mertu tal-istess fil-profondita` li jixraq;

16.0. Illi ghalhekk, fid-dawl tas-suespost, jigi wkoll sottolineat is-segwenti:

16.1. Illi l-fatt li tintlaqa` t-talba tar-rikorrenti fih innifsu ma jfissirx li d-dritt vantat ikun gie debitament ippruvat;

16.2. Illi *vice versa*, il-fatt li l-istess talba ma tintlaqax, ma jfissirx li l-istess dritt vantat ma jezistix;

Ikkunsidrat:

17.0. Illi mir-rizultanzi fuq sintetikament elenkati jirrizulta s-segwenti:

17.1. Illi l-kontendenti rredigew konvenju rigwardanti l-kompra-vendita tal-proprjeta` in kwistjoni;

17.2. Illi l-istess kompra-vendita ghamluha suggetta ghall-ghoti tal-pemess fuq riferit favur is-socjeta` kompratrici rikorrenti;

17.3. Illi l-konvenju in kwistjoni gie imgedded konsenswalment sal-24 ta' Gunju, 2016;

17.4. Illi l-iskadenza indikata fil-paragrafu precedenti ghaddiet inutilment *stante* li s-socjeta` rikorrenti ma irnexxiliex tottjeni l-permess minnha rikjest;

17.5. Illi l-intimati ghazlu li ma jgeddux aktar il-konvenju in dizamina;

Ikkunsidrat:

18.0. Illi in vista tas-suespost ghandu jkun pacifiku li s-socjeta` rikorrenti m'ghandha l-ebda dritt x'tivvanta fuq l-istess *stante*:

18.1. Illi l-konvenju in dizamina m'ghadux aktar vinkolanti fuq l-intimati;

18.2. Illi dan kollu hu rizultat tal-fatt li l-estensjoni tal-konvenju skadiet inutilment;

19. Illi ghalhekk id-dritt rikjamat mis-socjeta` rikorrenti ma jirrizultax li ghadu vigenti favur l-istess socjeta`;

20. Illi ghalhekk ukoll, is-socjeta` rikorrenti ma tirrizultax li ghadha protetta bid-drittijiet naxxenti mill-istess konvenju *stante* li skada;

DECIDE:

21.0. Illi in vista tas-suespost tqis li s-socjeta` rikorrenti ma pprovatx it-talba taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

21.1. Tirrespingi t-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti;

21.2. Tirrevoka ghalhekk *contrario imperio* id-digriet preliminari taghha datat is-6 ta' Lulju, 2016;

21.3. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess socjeta` rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI