QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum l-Erbgha 13 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru: 9
Rikors Guramentat Numru:- 325/2019JVC

Oliver Mallia (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 191478 (M)) u martu Josianne Mallia (detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 329580 (M))

vs

Lucienne Blanche Georgina Edwins (detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 61603 (L))

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Oliver Mallia et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi l-konvenuta hija proprjetarja tal-fond bl-entraturi numri erbgha (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar liema proprjeta' tmiss mal-fond bin-numru tnejn (2) fl-istess triq min-naha tal-lemin u mal-fond bin-numru tmienja (8) fl-istess triq min-naha tax-xellug proprjeta' ta' l-esponenti;
2. Illi l-konvenuta kienet infurmat lill-esponenti illi hija behsieba tbiegh il-fond taghha hawn fuq imsemmi u hija kienet tat ir-*right of first refusal* lill-esponenti;
3. Illi l-konvenuta tat dan ir-*right of first refusal* lill-esponenti permezz ta' diversi skambji bejniethom inkluz permezz ta' *sms* ta' nhar is-17 ta' Gunju, 2018, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala **"Dokument OM1",** fejn hija ikkonfermat dan illi gej: *we placed the property on the market*, **as I said I am offering you first refusal,** *Frank Salt are dealing with the property and we have already been offered the asking price. It had happened very fast. We are goon to the Uk for 10 days, I did not get the architect report. If u like we can meet on my return. Thanks, Lucienne;*
4. Illi dan l-*sms* kien gie wara illi b'*email* ta' nhar l-14 ta' Mejju, 2018, il-*partner* ta' l-intimata, Andy Hubner kif ikkonferma lill-esponenti illi ***I will inform the appointed Estate Agent for the sale that we have offered you first refusal when the price is known and agreed,*** kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument OM2";
5. Illi l-esponenti saru jafu illi minkejja illi l-konvenuta tathom ir-*right of first refusal* hija ipprocediet billi dahlet f'konvenju dwar il-fond mertu ta' dan ir-rikors ma' terza persuna;
6. Illi l-konvenuta naqset ghal kollox milli tikkomunika lill-esponenti l-prezz, it-termini, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet ta' l-istess sabiex huma jkunu jistghu jghidu humiex ser jghazlu Illi jezercitaw *ir-right of first refusal* moghti lilhom u dana minkejja illi hija giet interpellata f'dan is-sens kemm-il darba;

7. Illi l-konvenuta qeghda taghmel minn kollox biex tiffrustra l-jeddijiet ta' l-esponenti moghtija lilhom minnha stess;
8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;
9. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, tghid il-konvenuta ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti jghogobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti ghandhom ir-right of first refusal f'kaz li l-fond bl-entraturi numri erbgha (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar ikun ser jinbiegh lil terzi;

2. Tordna lill-konvenuta illi tghid lill-esponenti l-prezz, it-termini, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha tal-bejgh ta' l-istess fond illi hija ikkuntrattat permezz ta' konvenju ma' terzi;

3. Jekk mehtieg tistabilixxi dawk il-modalitajiet kollha li jidhrilha xierqa sabiex l-esponenti jezercitaw ir-*right of first refusal* moghti lilhom mill-konvenuta;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru: 55/2019/RGM u dawk tal-mandat ta' inibizzjoniipprezentat kontestwalment kontra l-konvenuta illi hija minn issa stess ingunta in subizzjoni u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ghad-danni spettanti lill-esponenti fil-konfront tal-konvenuta.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimata Lucienne Blanche Georgina Edwins li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok, l-intimata topponi ghal fatti kif dikjarati u ghat-talbiet maghmulin mill-atturi konjugi Mallia, u teccepixxi fuq liema artikolu/i tal-ligi huwa msejjes din il-kawza ta' 'right of first refusal' sabiex ikun proponibbli din l-azzjoni ta' l-atturi, u dan qabel ma jinbdew il-provi tal-partijiet;
2. Illi fit-tieni lok, id-dokument OM2 intbaghat minn Andy Hubner li m'huwiex parti fil-kawza u m'huwiex il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni, u liema e-mail intbaghat 'minghajr pregudizzju', u ghalhekk m'huwiex ammissibbli bhala prova. Illi difatti dan id-dokument gie sfilzat mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 417/2019 JZM intavolat kontestwalment mill-atturi, b'digriet tal-25 ta' April 2019. Ghalhekk dan id-dokument ghandu jigi sfilzat u kwalunkwe referenza ghall-istess dokument kemm fir-rikors guramentat u fi kwalunkwe dokument iehor ghandha tigi sfilzata u kancellata.
3. Illi fit-tielet lok, u minghajr pregudizzju ghal-ewwel eccezzjoni, l-elementi skond l-artikolu 1233(1)(a) u 1233(2) tal-Kap 16 ma gewx aderiti skond il-ligi, u kwindi id-dokumenti prezentati mill-atturi konjugi Mallia u l-insinwa bin-numru 23103/2018, ma ghandhom ebda effett legali sabiex jorbtu lill-konvenuta, u dan kif anki spjegat fi-sentenza **Victor Camilleri vs Frank Littleton** (Qorti tal-Kummerc 25 ta' Jannar 1990) fejn il-Qorti ddikjarat is-segwenti –

   'Illi huwa risaput illi l-ligi trid li l-weghda ta' bejgh u x-xiri ssir b'att pubbliku jew skrittura privata, inkella ma tghoddx. Gie anki ritenut (ara Kollezz Vol. XXX-II-248) li skambju ta'

korrispondenza privata ma huwiex ekwivalenti ghall-iskrittura privata'.

4. Illi fir-raba' lok, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq indikati, l-allegat jedd ta' preferenza li l-atturi qed jghidu li ghandhom, qatt ma gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond l-artikolu 3(6) tal-Kap 364 entro 21 gurnata skond Regolament 10 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364.06) u ghalhekk id-dokumenti pprezentati mill-atturi u/jew l-insinwa maghmula mill-atturi bin-numri 23103/2018, ad insaputa tal-konvenuta, ma jistghu jkollhom ebda effett legali;
5. Illi fil-hames lok, tant ma hemm ebda 'dritt ta' preferenza' kif allegat mill-atturi, li min imkien ma jirrizulta ftehim bejn il-partijiet dwar dan l-allegat dritt ta' preferenza u dwar it-termini, kundizzjonijiet u parametri ta' dan l-allegat dritt.
6. Illi fis-sitt lok, l-eccipjenti hija libera li tiddisponi liberament mill-proprjeta' taghha, u bl-ebda mod ma tista' tigi obbligata li tbiegh lill-atturi.
7. Illi fis-seba' lok, l-azzjonijiet tal-atturi ghandhom jigu respinti u michuda, stante li l-azzjonijiet u/jew min minnhom, imorru kontra l-artikolu 1054 tal-Kap 16;
8. Illi fit-tmien lok, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq indikati, kienu saru negozjati bejn il-partijiet rigward il-proprjeta' (liema negozjati qatt ma rabtu lill-partijiet stante li qatt ma sar konvenju, jedd ta' preferenza jew xi dritt ta' dan it-tip kif succepit), liema negozjati sfaw fix-xejn wara li l-atturi kienu ghamlu offerta mizera ta' 213,000 euro u qalu lill-eccepjenti li mhux ser joffru iktar ghax il-proprjeta'ma jgibx iktar minn hekk. Illi l-eccipjenti Edwins filfatt ftit wara sabet xerrej u qieghda fuq konvenju validu li dahlet ghalih sabiex tbiegh bil-prezz ta' Euros 300,000. Illi

ghalhekk ma kien hemm ebda raguni sabiex l-atturi jigu infurmati.

9. Illi fid-disa' lok, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq l-indikati, l-eccipjenti kienet qieghda tinnegozja mal-atturi ghaliex l-istess atturi kienu qieghdin jaghmlu pressjoni fuq l-eccipjenti rigward allegati hsarat bejn il-proprjeta' taghha u l-proprjeta' tal-atturi u allegati danni kuljum, fejn ghalhekk l-intiza tal-eccipjenti kienet li ser issolvi din l-allegata problema ta' hsarat kieku bieghat lill-atturi. Illi sussegwentement irrizulta bl-iktar mod car li l-allegazzjonijiet tal-atturi dwar hsarat kienu ghal kollox ivvintati u infondati, u ghalhekk l-eccipjenti ma ghandha ebda interess li tbiegh lill-atturi meta tant ippersegwitawha.

10. Illi fl-ghaxar lok, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq indikati, u b'referenza ghat-tieni talba tal-atturi, l-atturi jafu ben tajjeb il-prezz tal-bejgh ta' EUR 300,000 u l-modalitajiet tal-bejgh, u ilhom jafuhom ghal hafna xhur. Ghal kull bwon fini kopja tal-konvenju u tal-ircevuta tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni huma annessi **Dok LA1** u **Dok LA2.** Minkejja dan, anke li kieku ghall-grazzja tal-argument l-atturi kellhom dritt ta' preferenza, l-atturi xorta ghadhom qatt ma ddikjaraw jekk iridux jezercitaw id-dritt allegat minnhom, izda qieghdin biss jintavolaw proceduri vessatorji wahda wara l-ohra sabiex itawwlu l-hin.

11. Illi fil-hdax il-lok, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fuq indikati, l-atturi konjugi Mallia intavolaw serje ta' azzjonijiet bla bazi legali kontra l-eccipjenti Lucienne Edwins fl-ahhar xhur bl-intiza cara sabiex ifixkluha milli tbiegh u tittrasferixxi l-propjeta' taghha mertu tal-kawza, u jaghmlu pressjoni fuqha li m'huwiex gustifikat legalment, u ossia -

(i) Mandat ta' Inibizzjoni maghmul quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili 1688/2018 LSO (cedut wara rapport peritali ghal kollox favur l-eccipjenti)

(ii) Rikors Guramentat 1019/2018 TA quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (cedut wara rapport peritali ghal kollox favur l-eccipjenti)

(iiI) Mandat ta' Inibizzjoni maghmul quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili 55/2019 RGM (michud)

(iv) Mandat ta' Inibizzjoni maghmul quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili 417/2019 JZM (li gie milqugh provvizorjament)

(v) Nota tal-Insinwa fir-registru Pubbliku 23103/2018 (insinwat unilateralment mill-atturi)

Illi b'kull rispett, l-atturi ma mxewx mal-eccipjenti b'mod korrett u bi bona fidi, u l-eccipjenti ma tixtieqx li tbigh lill-istess atturi.

12. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt
13. B'rizerva ghall eccezzjoniet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti konjugi Mallia inkluz il-mandat ta' inibizzjoni 417/2019 fl-istess ismijiet.'.

Rat il-kontro-talba guramentata ta' Lucienne Blanche Georgina Edwins li taqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti Lucienne Edwins hija propjietarja tal-fond 4 u 6 Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar u dan kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist anness bhala **dok LA3** fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tat-18 ta' Novembru 1988.

2. Illi r-rikorrenti anki giet iddikjarata proprjetarja tal-fond permezz ta' sentenza ta' separazzjoni fl-ismijiet "Lucienne Agius vs Antoine Agius" bir-rikors guramentat numru 333/12 liema sentenza giet deciza finalment mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Frar 2014 u li kopja tas-sentenza qieghda tigi hawn annessa bhala **dok LA4**;

3. Illi r-rikorrenti wara s-separazzjoni personali taghha minn ma' zewgha ddecidiet li tpoggi l-propjeta' parafernali taghha fuq is-suq, kif kellha kull dritt li taghmel;

4. Illi l-konjugi Mallia (sidien taz-zewg proprjetajiet adjacenti fuq kull naha ghall-proprjeta' tar-rikorrenti) bdew jallegaw li l-ex ragel tar-rikorrenti Antoine Agius kien ghamel xi xoghlijiet fil-fond tar-rikorrenti li kkawzaw hsara fil-proprjetajiet taghhom u liema hsarat kienu qieghdin jikkawzalhom telf ta' qliegh kontinwu. Dawn dejjem gew kontestati mir-rikorrenti u kienu anke saru laqghat u korrispondenza bejn il-periti u l-avukati tal-partijiet, izda l-konjugi Mallia baqghu jaghmlu dawn l-allegazzjonijiet.

5. Illi r-rikorrenti avolja dejjem zammet il-bon vicinat mal-konjugi Mallia, qatt ma ffirmat ebda kuntratt u/jew skrittura bil-miktub mal-konjugi Mallia u/jew min minnhom rigward xi dritt ta' preferenza u qatt ma dahlet f'xi obbligu legali maghhom. Illi r-rikorrenti kienet anke talbet lill-konjugi

Mallia jaghmlu offerta ghall-proprjeta' izda huma offrew biss EUR 213,000 u qalu li kienux lesti li jhallsu iktar.

6. Illi r-rikorrenti dahlet f'konvenju fit-28 ta' Gunju 2018 ma' Roderick u Liona konjugi Abela sabiex tbiegh il-propjeta' ghall-prezz ta' Euros 300,000 sa mhux aktar tard mit-30 ta' Marzu 2019, anness u mmarkat bhala Dok LA1.

7. Illi l-konjugi Mallia qieghdin jaghmlu minn kollox b'diversi azzjonijiet sabiex jippruvaw jimpedixxu lir-rikorrenti milli tersaq ghall-kuntratt finali ma' Roderick u Liona konjugi Abela u tiddisponi liberament minn hwejjigha u dan b'dannu , fosthom izda mhux limitatament:

   (i) Mandat ta' Inibizzjoni maghmul quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili 1688/2018 LSO, fejn il-konjugi Mallia allegaw li kien qed isir xi hsara fil-proprjeta' taghhom minhabba xoghlijiet fil-fond tar-rikorrenti. Dan il-mandat gie cedut wara rapport peritali ghal kollox favur l-eccipjenti.

   (ii) Rikors Guramentat 1019/2018 TA quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fejn il-Konjugi Mallia allegaw li kien qed isir xi hsara fil-proprjeta' taghhom minhabba xoghlijiet fil-fond tar-rikorrenti. Din il-kawza giet ceduta wara rapport peritali ghal kollox favur l-eccipjenti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 1688/2018

   (iiI) Mandat ta' inibizzjoni maghmul quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili 55/2019 RGM, fuq l-istess mertu identiku ta' din il-kawza odjerna, li gie michud

(iv) Mandat ta' Inibizzjoni maghmul quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili 417/2019 JZM, fuq l-istess mertu identiku tal-mandat 55/2019 izda li ghal ragunijiet inspjegabbli gie milqugh provvizorjament

(v) Nota ta' L-Insinwa fir-Registru Pubbliku 23103/2018, li giet insinwatament unilateralment mill-attur Oliver Mallia, kopja annessa **Dok LA5.**

8. Illi r-rikorrenti titlob li l-atti tal-mandati u tal-kawza imsemmija jigu allegati ma' din il-kawza u jiffurmaw prova f'din il-kawza.

9. Illi din il-kawza bin-numru 325/2019 u l-mandat ta' inibizzjoni 417/2019, huma l-ahhar tentattiv li qieghdin jaghmlu l-konjugi Mallia, fejn in vista ta' dawn il-fatti, l-eccipjenti kellha bil-fors tintavola kontro-talba sabiex tiddefendi d-drittijiet taghha, u taghlaq din il-kwistjoni darba ghal dejjem, u b'mod finali mal-konjugi Mallia.

10. Illi minhabba l-agir tal-konjugi Mallia, ir-rikorrenti setghetx tipprocedi bil-kuntratt finali ma' Roderick u Liona Abela entro t-30 ta' Marzu 2019, u kellha igedded l-istess konvenju (kopja annessa **Dok LA6**), fejn ghalhekk ir-rikorrenti qieghda inter alia titlef l-uzu ta' prezz li kellu jithallas entro t-30 ta' Marzu 2019 izda minhabba l-agir tal-konjugi Mallia l-kuntratt ser jispicca jithallas f'xi data futura, u fejn ghalhekk qieghda tbati inter alia l-imghaxxijiet legali fuq il-prezz.

6. Illi r-rikorrenti anke talbet lill-konjugi Mallia formalment sabiex tigi irtirata jew kancellata n-nota ta' insinwa

23103/2018 permezz ta' ittra ufficjali 411/2019 u 805/2019 fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili, izda baqghu inadempjenti .

7. Illi r-rikorrenti ghalhekk permezz ta' din il-kontrotalba qieghda titlob d-danni kollha nkonsi mill-eccepjenti Edwins li jikkonsistu fis-segwenti-

(i) L-ispejjez u danni kollha riferibbli ghax-xoghol li sar waqt l-access tal-Perit Mario Cassar appuntat fil-mandat ta' inibizzjoni 1688/2018 LSO, u kif konstanti mill-istess Perit Cassar

(ii) L-ispejjez kollha extra-gudizzjarji in konnessi ma' l-allegazzjonijiet tal-konjugi Mallia rigward l-allegati danni u l-allegat dritt ta' preferenzi, fosthom izda mhux limitatament spejjez peritali u tal-avukat.

(iii) L-ispejjez sabiex jithassar in-Nota tal-insinwa fir-Registru Pubbliku 23103/2018 li ser jigu pruvati tul is-smigh tal-kawza.

(iv) L-imghax legali fuq Euros 300,000 mill-1 ta' April 2019 sal-pagament effettiv

(viii) Kwalunkwe danni ulterjuri li soffriet l-eccipjenti bl-agir u bl-azzjonijiet xejn felici tal-konjugi Mallia;

Illi r-rikorrenti tinnota u tosserva wkoll il-konjugi Mallia ghadhom ma halsu xejn minn dak dovut lir-rikorrenti fir-rigward tal-kawza u mandati ceduti jew mirbuha mir-rikorrenti bl-ispejjez.

8. Oltre hekk , f'din il-kontrotalba r-rikorrenti qieghda titlob sabiex il-Qorti tiddikjara li l-insinwa maghmula fuq ordni tal-konjugi Mallia bin-numru 23103/2018 huwa monk, irritu u null, u fejn ghalhekk ghandu jithassar u jigi kancellat mill-atti tar-Registru Pubbliku;

9. Illi ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna.

Jghidu ghalhekk il-konjugi Oliver u Josianne Mallia, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex-

1. Tiddikjara li l-insinwa maghmula mill-konjugi Mallia bin-numru 23103/2018, huwa monk, irritu u null u/jew ma ghandux l-elementi rikjesti fil-ligi u/jew huwa fattwalment jew legalment infondat sabiex tigi registrata kif giet, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha opportuni li din l-Onorabbli Qorti thoss li huma idoneji fic-cirkostanzi;

2. Taghti dawk il-provvedimenti kollha opportuni sabiex dak deciz skont l-ewwel talba jigi insinwat fir-Registru Pubbliku, u dan a spejjez tal-konjugi Mallia;

3. Tiddikjara li l-konjugi Mallia huma responsabbli ghad-danni kawzati minhabba l-agir u l-azzjonijiet taghhom kif spjegati f'dan ir-rikors guramentat

4. Tillikwida dawk id-danni kollha dovuti lil Lucienne Edwins u dan prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, u bl-imghax legali

5. Tikkundanna lill-konjugi Mallia sabiex ihallsu tali danni kif mitluba fir-raba' talba, u b'mod solidali, lil-attrici rikonvenzjonanti Lucienne Edwins;

5.Taghti dawk il-provvidementi kollha opportuni u necessarji fic-cirkostanzi;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sal-pagament effettiv, u bl-attur rikonvenzjonanti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Oliver Mallia et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tal-konvenuta kontenuti fil-kontro-talbaipprezentata minnha huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;

2. Preliminarjament il-kontro-talba intentata mill-konvenuta ghandha tigi michuda billi t-talbiet rikonvenzjonali mhumiex konnessi mat-talbiet ta' l-esponenti kif jehtieg l-artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel zewg talbiet kontenuti fil-kontro-talba ipprezentata mill-konvenuta, li jirreferu ghal insinwa ta' att dikjaratorju maghmul mill-esponenti, huma ghal kollox infondanti fil-fatt u fid-dritt billi ma hemm xejn monk, irritu, null jew illi ma ghandux l-elementi rikjesti mill-ligi jew li huwa fattwalment jew legalment infondat billi tali insinwa hija ta' att pubbliku dikjaratorju illi sar skont il-ligi u permezz ta' liema l-esponenti iddikjara l-verita' illi huwa nghata r-*right of first*

refusal fuq il-bejgh tal-fond tal-konvenuta u illi l-istess fond huwa oggett ta' litigju u azzjoni gudizzjarja;

4. Fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel zewg talbiet kontenuti fil-kontro-talba ipprezentata mill-konvenuta huma ghal kollox infondanti fil-fatt u fid-dritt billi ma tezisti l-ebda azzjoni fil-ligi sabiex dak illi qeghda hemm hekk titlob il-konvenuta jigi milqugh;

5. Fil-mertu wkoll, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet kontenuti fil-kontro-talba ipprezentata mill-konvenuta huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt billi fost ragunijiet ohra, l-esponenti ma huma responsabbli ghal u ma kkagunaw l-ebda dannu lill-konvenuta u ghamlu biss uzu minn drittijiet li taghtihom il-ligi fil-qies li jmiss;

6. Fil-mertu, l-esponenti iwiegbu wkoll illi huma ma ghandhom ihallsu xejn lill-konvenuta u b'mod partikolari ma ghandhomx ihallsu xi spejjez jew danni dwar xoghlijiet illi saru waqt access, xi spejjez jew drittijiet extra-gudizzjarji jew xi danni jew spejjez ohra u l-esponenti lanqas ghandhom ihallsu xi mghaxijiet legali. Inoltre l-kwistjoni kollha hija dovuta ghal dak illi l-konvenuta weghdet lilhom u qeghda tipprova ma tonorax u semmai hija l-konvenuta illi kkagunat danni lill-esponenti u dwar liema danni l-esponenti irrizervaw espressament l-azzjoni relattiva fir-rikors mahluf promotur ipprezentat minnhom. Bhala fatt meta l-konvenuta ghazlet illi testendi l-validita' tal-konvenju ffirmat minnha ma' terzi ma kien hemm l-ebda mandat ta' inibizzjoni milqugh, provvizorjament jew xort'ohra, fil-konfront taghha. Il-konvenuta lanqas tista' tilmenta u tattribwixxi xi htija lill-esponenti jew sahansitra lil dina l-Onorabbli Qorti minhabba

l-fatt illi l-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 417/2019JZM mitlub mill-esponenti kontra taghha gie milqugh b'mod provvizorju u wara b'mod definittiv b'digriet moghti nhar il-25 ta' April 2019 meta tghid li dan sar "ghal ragunijiet inspjegabbli";

7. Salv risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kontenuti fil-kontro-talba ipprezentata mill-konvenuta, bl-ispejjez kontra taghha. Il-konvenuta hija minn issa stess ingunta in subizzjoni.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kopja ta' sms, konvenju, ircevuta mahruga mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni, kuntratt, decizjoni, nota ta' insinwa, diversi estensjonijiet tal-konvenju, skambji b'emails u messaggi, ritratti, ittri legali, ittri ufficjali, kopji ta' digrieti fl-atti ta' mandati, taxxi ufficjali ta' drittijiet u spejjez ta' diversi proceduri mressqa l-Qorti, kopja ta' rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tal-intimata ntavolat nhar id-19 ta' Mejju, 2021 fejn permezz tieghu talbet sabiex il-Qorti tordna l-isfilz tad-Dokument E mal-affidavit ta' Oliver Mallia u Dok OM2 mar-rikors guramentat fil-process ta' din il-kawza nkluz id-dikjarazzjonijiet mahlufa fl-affidavit relatati ma' dan id-dokument E, anness ma' l-affidavit ta' Oliver Mallia sabiex ma jkunx prova ammissibbli, rat ir-risposta tar-rikorrenti Oliver u Josianne konjugi Mallia ntavolata nhar is-27 ta' Mejju, 2021, u rat id-digriet tal-Qorti datat 11 ta' Gunju, 2021 fejn il-Qorti wara li ghamlet il-kunsiderazzjonijiet necessarji ghaddiet sabiex laqghet it-talba u ordnat l-isfilz tad-Dokument E mal-affidavit ta' Oliver Mallia u d-Dokument OM2 mar-rikors

guramentat u ddikjarat wkoll li kwalunkwe referenza ghal dan id-dokument fl-atti, nkluz fir-rikors guramentat u fl-affidavit ta' Oliver Mallia l-Qorti ser tqisha daqs li kieku ma tifformax parti mill-atti;

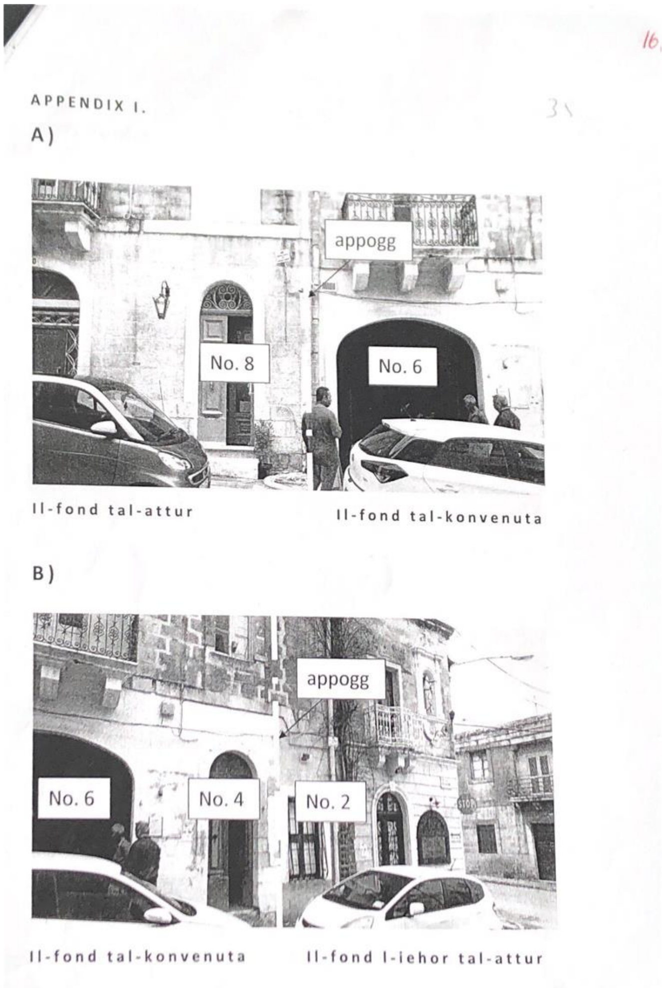
Rat illi fil-verbal datat 31 ta' Jannar, 2023 il-kawza giet differita ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti Oliver u Josianne konjugi Mallia huma proprjetarji tal-fondi bl-entraturi numri tnejn (2) u tmienja (8) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar. Jiddividi dawn iz-zewg fondi hemm il-fond li ghandu n-numri erbgha (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar li huwa proprjeta' tal-intimata Lucienne Blanche Georgina Edwins. Ghal finijiet ta' kjarezza, l-Qorti tqis li huwa opportun li tipproduci zewg ritratti li gew ipprezentati mill-Perit Tekniku Mario Cassar mar-rapport tieghu pprezentat fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1688/2018 (fol. 154) liema ritratti jitfghu dawl fuq kif inhi l-posizzjoni tal-fondi.



Illi l-kwistjoni kollha li fuqha huwa bbazat il-kaz odjern huwa jekk ir-rikorrenti Oliver u martu Josianne konjugi Mallia jgawdux jedd ta' l-ewwel preferenza fuq ix-xiri tal-fond tal-intimata Edwins li ghandu n-numri erbgha (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar. Ir-rikorrenti jsostnu li dan il-jedd gie lilhom koncess mill-intimata permezz ta' messagg bil-mobajl datat 17 ta' Gunju, 2018 (fol. 6) fejn skonthom hija kitbet li qieghda taghti l-'first refusal' lilhom liema messagg jaqra kif isegwi:

'We placed the property on the market, as I said I am offering you first refusal, Frank salt are dealing with the property and we have already been offered the asking price. It had happened very fast.

We are goon to the uk for 10 days. I did not get the architect report. If u like we can meet on my return, thanks, Lucienne'.

Illi jirrizulta li l-intimata Lucienne Blanche Georgina Edwins fit-28 ta' Gunju, 2018 ipprocediet b'konvenju ma' certi Roderick u Liona konjugi Abela fejn weghdet li tbiegh u titrasferixxi l-fond ossia d-dar bil-garaxx anness bin-numri erbgha (4) u sitta (6) gja numri hmistax (15) u sittax (16) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar libera u franka lill-imsemmija konjugi Abela versu l-prezz ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000) (ara konvenju a fol. 28 et seq tal-process).

Illi r-rikorrenti konjugi Mallia jsostnu li l-intimata Edwins naqset ghal kollox milli tikkomunika l-prezz, it-termini, l-pattijiet u l-kundizzjonijiet sabiex huma jkunu jistghu jiddikjaraw humiex ser jezercitaw ir-'right of first refusal' moghti lilhom u dan minkejja li giet kemm-il darba interpellata sabiex taghmel dan. Rizultat ta' hekk huma pprocedew bl-intavolar ta' mandati ta' inibizzjoni u sussegwentement bl-intavolar tal-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li ghandhom 'right of first refusal' fuq il-fond bin-numru erbgha (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar f'kaz li jkun ser jinbiegh lil terzi. Talbu wkoll sabiex il-Qorti tordna lill-intimata Edwins tghidilhom il-prezz, it-termini, pattijiet u kundizzjonijiet kollha tal-bejgh ta' l-istess fond illi hija kkuntrattajat permezz ta' konvenju ma' terzi. Finalment talbu wkoll sabiex jekk mehtieg il-Qorti ghandha tistabbilixxi dawk il-modalitajiet kollha li jidhrilha xieraq sabiex huma jezercitaw ir-'right of first refusal' moghti lilhom mill-intimata.

Illi l-intimata Edwins bhala l-ewwel eccezzjoni taghha eccepiet illi r-rikorrenti ghandhom jindikaw fuq liema artikolu/i tal-ligi hija msejsa din l-azzjoni ta' 'right of first refusal' sabiex tkun proponibbli u dan qabel ma jibdew il-provi tal-partijiet. Il-Qorti

tinnota li tul il-mori tal-kawza, r-rikorrenti ma ndikawx b'mod car fuq liema artikoli hija msejsa l-kawza taghhom u rat li kien biss finnota ta' sottomissjonijiet taghhom li ndikaw li l-kawza hija msejsa fuq allegata obbligazzjoni unilaterali assunta mill-intimata Edwins fil-konfront taghhom ai termini tal-Artikolu 961 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Qorti rat li dan is-sub-artikolu jiddisponi illi:

> '(2) Il-kuntratt huwa unilaterali meta persuna waħida jew iżjed jobbligaw ruħhom lejn persuna waħda jew iżjed, mingħajr ma jkun hemm ebda obbligazzjoni min-naħa ta' dawn tal-aħħar.'.

Illi l-Qorti allura li l-pern kollu tal-kaz odjern huwa jekk legalment il-messagg tal-intimati mibghut lir-rikorrennti ghandux jitqies bhala kuntratt unilaterali validu kif trid il-Ligi. Illi wara li l-Qorti rat il-provi kollha fl-atti kif ukoll id-dokumentazzjoni kollha annessa, ma tqisx li fic-cirkostanzi tal-kaz odjern fejn ir-'right of first refusal' huwa pretiz mir-rikorrenti fuq proprjeta' immobbli, li s-semplici messagg permezz tal-mobajl mibghut mill-intimata Edwins lir-rikorrenti Josianne Mallia fis-17 ta' Gunju, 2018 (fol. 6) ghandu l-elementi rikjesti sabiex jikwalifika li jigi rikonoxxut bhala kuntratt unilaterali ai termini tal-ligi. Il-Qorti qed tibbaza l-fehma taghha filwaqt li taghmel referenza ghall-Artikolu 1233 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jindika liema atti ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata. Infatti dan l-artikolu jiddisponi li ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullita', l-ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist taht kull titolu li jkun tal-proprjeta' ta' beni immobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni. Jsegwi ghalhekk li kwalunkwe jedd iehor mhux indikat li pero' jitnissel fuq proprjeta' immobbli jrid isir

jew b'att pubbliku jew bi skrittura privata. L-artikolu jiddisponi testwalment illi:

> '1233. (1) Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità –
>
> (a) **il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni;**
>
> (b) il-wegħdiet ta' self għall-użu jew mutuum;
>
> (ċ) il-garanziji;
>
> (d) it-transazzjoni;
>
> (e) il-kiri ta' immobbli għal żmien ta' iżjed minn sentejn għal dak li hu bini, jew minn erba' snin, għal dak li hu raba';
>
> (f) is-soċjetajiet ċivili;
>
> (g) għall-finijiet tal-Liġi dwar il-Wegħdiet ta' Żwieġ, kull wegħda, kuntratt jew ftehim hemm imsemmija.
>
> (2) Jekk, fil-każ ta' kitba privata, il-kitba ma tkunx iffirmata minn kull waħda mill-partijiet, għandha tiġi awtentikata bħalma jingħad fl-artikolu 634 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili.' (enfazi tal-Qorti).

Illi huwa car illi messagg fuq mobajl ma jistax jikkwalifika bhala att pubbliku jew kitba privata ai termini tal-ligi billi la huwa ffirmat

minn l-ebda parti u lanqas m'ghandu l-karatteristici ta' att pubbliku li jista' jigi insinwat fir-registru pubbliku. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-intimata Edwins ghandha ragun fit-tielet eccezzjoni taghha teccepixxi li l-elementi skont l-Artikolu 1233(1)(a) u 1233(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma gewx aderiti skont il-ligi u kwindi l-messagg li huwa l-bazi kollha tal-kaz tar-rikorrenti odjern m'ghandu l-ebda effett legali sabiex jorbot lill-intimata. Fid-dawl ta' dak li nghad il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-tielet eccezzjoni.

Illi ladarba gie stabbilit li ma kienx hemm obbligazzjoni unilaterali assunta mill-intimata Edwins f' obbligazzjoni ta' 'right of first refusal' favur ir-rikorrenti Mallia relattiva ghall-proprjeta' in kwistjoni, l-mertu tar-rikors promotur jigi ezawrit u ghalhekk il-Qorti m'ghandhiex ghaliex tinoltra oltre fit-talbiet l-ohra u l-eccezzjonijiet u ser tghaddi sabiex titratta l-kontro-talba.

Kontro-talba:

Illi permezz ta' kontro-talba l-intimata Edwins pprocediet billi talbet lill-Qorti tiddikjara li l-insinwa maghmula mill-konjugi Mallia bin-numru 23103/2018 (fol. 48) hija monka, irrita u nulla u/jew m'ghandhiex l-elementi rikjesti fil-ligi u/jew hija fattwalment jew legalment infondata sabiex tigi registrata kif giet, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha opportuni li din il-Qorti thoss li huma idoneji fic-cirkostanzi. Talbet ukoll sabiex il-Qorti taghti dawk il-provvedimenti kollha opportuni sabiex dak deciz skont l-ewwel talba jigi insinwat fir-Registru Pubbliku u dan a spejjez tal-konjugi Mallia. L-intimata fil-kontro-talba talbet ukoll il-Qorti sabiex tiddikjara li l-konjugi Mallia huma responsabbli ghad-danni kawzati rizultat tal-agir u azzjonijiet taghhom u tillikwida dawk id-danni kollha dovuti lilha u dan jekk hemm bzonn bin-nomina ta' periti nominandi u bl-imghax legali. L-intimata

rikonvenzjonata talbet ukoll sabiex tikkundanna lill-konjugi Mallia jhallsu tali danni kif mitluba fir-raba' talba u b'mod solidali, lill-intimata rikonvenzjonanti. Finalment talbet sabiex il-Qorti taghti dawk il-provvedimenti kollha opportuni u necessarji fic-cirkostanzi.

Illi l-kontro-talba tista' tigi diviza f'zewg sezzjonijiet:

(i) l-ewwel sezzjoni tinkorpora fiha l-ewwel u t-tieni talba relatati mal-insinwa tal-att dikjaratorju maghmula mill-konjugi Mallia bin-numru 23103/2018 (fol. 48) fejn permezz taghha Oliver Mallia ghamel att dikjaratorju fejn iddikjara li huwa jgawdi r-'right of first refusal' fuq il-fond bin-numru erbgha (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar, u
(ii) sezzjoni ohra mit-tielet sal-hames talba fejn l-intimata Edwins titlob il-likwidazzjoni u hlas ta' danni fosthom minhabba konsegwenza tal-agir u azzjonijiet tar-rikorrenti Mallia.

Illi r-rikorrenti rikonvenzjonati fir-risposta mahlufa taghhom preliminarjament eccepew li l-kontro-talba intentata mill-intimata Edwins ghandha tigi michuda billi t-talbiet rikonvenzjonali mhumiex konnessi mat-talbiet taghhom kif jehtieg l-Artikolu 396 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta illi jiddisponi kif isegwi:

> '**396.** Fil-kawżi, l-konvenut jista' jagħmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba tal-attur kif sejjer jingħad hawn taħt:
>
> (a) meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun ġejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur; jew

(b) meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaċi l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod ieħor iġib fix-xejn l-azzjoni tal-attur jew li jimpedixxi l-effetti tagħha.'.

Illi minn qari tal-premessi u tat-talbiet tal-kontro-talba l-Qorti m'ghandhiex dubju li l-kontro-talba effettivament temani mill-istess fatt li minnu gejja t-talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur billi kollox jemergi mill-allegat jedd ta' 'right of first refusal' avvanzat mir-rikorrenti konjugi Mallia fuq il-fond bin-numru erbgha (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din it-tieni eccezzjoni.

<u>L-ewwel u t-tieni talbiet rikonvenzjonali:</u>

Illi permezz ta' dawn iz-zewg talbiet l-intimata qieghda titlob li (i) l-Qorti tiddikjara li l-insinwa maghmula mill-konjugi Mallia bin-numru 23103/2018 huwa monk, irritu u null u/jew m'ghandux l-elementi rikjesti fil-ligi u/jew huwa fattwalment jew legalment infondat sabiex tigi registrata kif giet, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha opportuni li l-Qorti thoss li huma idoneji fic-cirkostanzi. Talbet ukoll sabiex il-Qorti taghti dawk il-provvedimenti kollha opportuni sabiex dak deciz skont l-ewwel talba jigi insinwat fir-Registru Pubbliku u dan a spejjez tal-konjugi Mallia.

Illi din l-insinwa bin-numru 23103/2018 li hija datata 3 ta' Ottubru, 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Fiona Zammit Adami u li tinsab a fol. 48 tal-process prattikament saret minn Oliver Mallia u taqra kif isegwi:

> ‘ By virtue of the deed, the said Oliver Mallia *inter alia* **declared** that he wished to make known to third parties that he has the right of first refusal granted to him in connection with **townhouse numbered four (4), Triq id-Duluri Saint Paul's Bay**, property of **Lucienne Blanche Georgina Edwins sive Agius**, separated from Antoine Agius, daughter of Eddie Daniel Edwins and Josephine Mary sive Joyce nee Quattromani, born in England on the 5th August, 1968 and residing at Saint Paul's Bay, holder of identity card number 61603(L) and this should the said property be put for sale to third parties. The said Oliver Mallia also declared that the said property is subject to litigious action undertaken to safeguard his rights and claims. The said Oliver Mallia requested the undersigned Notary to duly register the said deed at the Public Registry.'.

Illi l-Qorti rat li meta r-rikorrent Oliver Mallia xehed in kontro-ezami fis-seduta tat-18 ta' Frar, 2021 a fol. 187A et seq tal-process huwa stqarr li l-ghan wara dak l-att dikjaratorju kienet li jgharraf lit-terzi billi titla '... fir-ricerki u jindunaw li hemm il-problemi meta jigu biex jaghmlu ir-ricerki.'.

Illi gjaladarba fl-ewwel parti tad-decizjoni odjerna rrizulta li r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda jedd ta' 'right of first refusal' fuq il-fond bin-numru erbgha (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar kif fuq espost, il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel talba tal-kontro-talba u dan fis-sens li tiddikjara li l-kontenut tal-insinwa huwa fattwalment u legalment infondat. Il-Qorti ser tordna wkoll li la darba din id-decizjoni tghaddi in gudikat ir-rikorrent Oliver Mallia ghandu jaghmel att dikjaratorju iehor fejn permezz tieghu jinnega dak li kien qal fin-nota precedenti filwaqt li jehmez kopja

tad-decizjoni odjerna u dan kollu ghandu jkun interament a spejjez tieghu.

<u>It-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet rikonvenzjonali:</u>

Illi dawn it-tlett talbiet huma relatati ma' danni allegatament sofferti mill-intimata Edwins. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-intimata Edwins tindika li d-danni li qed tippretendi li huma s-segwenti:

1. Rifuzjoni tal-ammont ta' €1,657.90 ghar-rapport tal-Perit Pierre Zammit liema rapport jinsab fl-atti a fol. 183 et seq tal-process; u

2. Imghaxijiet fuq il-prezz ta' €425,000 mit-30 ta' Gunju, 2023 sakemm din il-kawza ikollha ezitu finali (cioe' sa meta l-intimata tkun helset mill-kawza, l-mandat ta' inibizzjoni u nota ta' insinwa).

Illi dwar ir-rifuzjoni mitluba ghall-hlas tar-rapport tal-Perit Pierre Zammit il-Qorti tinnota li dan il-kont ma giex mahluf. Il-Qorti ma tistax toqghod tistrieh fuq kontijiet ipprezentati fl-atti li ma gewx mahlufa u ghalhekk m'hijiex ser tilqa' din il-parti tat-talba.

Illi dwar it-talba ghall-hlas tal-imghaxijiet l-intimata rikonvenzjonanti titlob li r-rikorrenti jhallsu imghax fuq il-prezz originarjament miftiehem ta' €300,000 fil-konvenju originali mid-data tal-1 ta' April, 2019 sad-29 ta' Gunju, 2023. Titlob ukoll li r-rikorrenti jigu kkundannati jhallsu imghax fuq il-prezz rivedut ta' €425,000 fl-estensjoni tal-konvenju mid-data tat-30 ta' Gunju, 2023 sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti rat li l-konvenju originali miftiehem bejn l-intimata u terzi kien kundizzjonat mhux biss li l-intimata tkun tista' titrasferixxi l-proprjeta' izda wkoll ghall-hrug ta' permessi ta' zvilupp. Effettivament irrizulta li dawn il-proceduri twalu quddiem l-Awtorita' kompetenti in vista ta' numru ta' oggezzjonijiet li saru mir-rikorrenti kontra dak propost. Apparti minn hekk m'hemmx dubju li l-intimata ma setghetx titrasferixxi l-fond ghall-prezz miftiehem lit-terzi rizultat tad-diversi manuvri legali li saru mir-rikorrenti.

Illi din il-Qorti tqis li ghalkemm huwa minnu li prima facie r-rikorrenti jidhru li adoperaw mezzi legali a disposizzjoni taghhom sabiex iwaqqfu lill-intimata milli titrasferixxi l-fond in kwistjoni, jekk mhux lilhom, tant illi prezentaw diversi mandati ta' inibizzjonijiet uhud michuda u wiehed milqugh kif ukoll il-kawza odjerna, il-Qorti rat mill-atti li huwa car daqs il-kristall li r-rikorrenti adoperaw dawn il-mezzi bhala metodu ta' *arm twisting* fuq l-intimata sabiex igieghluha tbiegh lilhom u lil hadd aktar, bil-prezz li jridu huma, ghaliex evidentement li jixtru l-fond tal-intimata li jinsab bejn zewg proprjetajiet taghhom huwa ferm vantaggjuz ghalihom. Din il-Qorti tqis li ma tistax thalli tali agir abbusiv da parti tar-rikorrenti jghaddi daqs li kieku qatt ma kien xejn stante li jirrizulta illi kieku ma kienx ghal dan l-agir l-intimata ilha li trasferiet il-proprjeta' in kwistjoni diversi snin.

Illi izda l-Qorti tqis ukoll li huwa evidenti li, kieku l-intimata kienet f'posizzjoni li titrasferixxi l-fond liberament fiz-zmien li sar l-ewwel konvenju, allura l-prezz li kienet ser tircievi kien dak ta' €300,000 u mhux €425,000 liema zieda sehhet biss se mai rizultat tal-pendenza tal-kawza odjerna. Il-Qorti ghalhekk ser tilqa' biss it-talba ghall-hlas tal-imghax bir-rata ta' 8% fuq is-somma ta' €300,000 mid-data tal-1 ta' April, 2019 sad-data tal-pagament effettiv u/jew id-data

tar-revoka tan-nota ta' insinwa kif ser jigi ordnat fid-decide skont liema kundizzjoni tavvera ruhha l-ahhar.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza bil-mod segwenti:

Rikors promotur:

1. Tilqa' l-eccezzjoniet tal-intimata Edwins sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz stante li princpalment ma giex debitament ippruvat 'right of first refusal' legalment validu favur ir-rikorrenti moghti mill-intimata w'ghaldaqstant u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Kontro-talba:

1. Tichad l-eccezzjonijiet tar-rikorrenti rikonvenzjonati sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u t-tieni talba fil-kontro-talba u tiddikjara li l-insinwa maghmula mill-konjugi Mallia bin-numru 23103/2018, hija monka, irrita u nulla u ma ghandhiex l-elementi rikjesti fil-ligi u hija fattwalment u legalment infondata sabiex tigi registrata kif giet, u la darba din id-decizjoni tghaddi in gudikat, il-Qorti tordna lir-rikorrenti Mallia sabiex fi zmien massimu ta' xahar jaghmlu att dikjaratorju iehor li permezz tieghu ihassru u jannullaw kwalunkwe effett tan-nota precedenti u maghha tigi mehmuza

kopja tad-decizjoni odjerna u dan kollu a spejjez tar-rikorrenti Mallia;

3. Tilqa' t-tielet talba fil-kontro-talba u tiddikjara li l-konjugi Mallia huma responsabbli ghad-danni kawzati minhabba l-agir u l-azzjonijiet taghhom kif spjegati fir-rikors guramentat u deciz;

4. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida d-danni dovuti lil Lucienne Edwins rikonvenzjonanti mir-rikorrenti Mallia konsistenti fl-imghax ta' 8 % fuq is-somma ta' €300,000 kalkolabbli mid-data tal-1 ta' April, 2019 sad-data tal-pagament effettiv u/jew id-data tar-revoka tan-nota ta' insinwa kif fuq ordnat mir-rikorrenti, skont liema kundizzjoni tavvera ruhha l-ahhar.

5. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-konjugi Mallia sabiex ihallsu tali danni kif ordnat fir-raba' talba suesposta, u b'mod solidali, lill-intimata rikonvenzjonanti Lucienne Blanche Goergina Edwins;

Bl-ispejjez u bl-imghax kif gia ordnat aktar il-fuq kontra r-rikorrenti rikonvenzjonati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
13 ta' Marzu, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta' Marzu, 2024