QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Marzu, 2025.

Numru 10

Rikors numru 325/2019/1 JVC

Oliver Mallia u martu Josianne Mallia

v.

Lucienne Blanche Georgina Edwins u b'digriet tat-2 ta' Settembru, 2024, il-kunjom 'Edwins' ġie sostitwit għal 'Agius'.

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-atturi Oliver Mallia u martu Josianne Mallia, minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Marzu, 2024, li biha: (i) ċaħdet it-talbiet tagħhom sabiex issib li huma jgawdu mill-jedd tal-ewwel rifjut dwar il-bejgħ ta' proprjetà tal-konvenuta Lucienne Blanche Georgina Agius; (ii) filwaqt li laqgħet il-

kontrotalba tal-istess konvenuta, u b'konsegwenza ta' hekk, ordnat lill-miżżewġin Mallia sabiex jersqu għal att dikjaratorju li bih għandhom ixejnu l-effetti tan-nota tal-insinwa bin-numru progressiv 23103/2018, kif ukoll ikkundannathom iħallsu lill-konvenuta rikonvenzjonanta d-danni, bir-rata ta' 8% fuq is-somma ta' €300,000, mill-jum tal-1 ta' April, 2019, sakemm iwettqu dak il-ħlas u jħassru l-effetti tan-nota tal-insinwa msemmija.

2. B'dan l-istess appell, l-atturi Oliver Mallia u Josianne Mallia qegħdin ukoll jappellaw minn digriet tal-21 ta' Ġunju, 2021, li bih l-Ewwel Qorti ordnat l-isfilz ta' *email* li ntbagħat minn Andy Hubner, li jiġi s-sieħeb ta' Lucienne Agius.

Daħla

3. B'rikors maħluf imressaq fit-28 ta' Marzu, 2019, l-atturi Oliver u martu Josianne Mallia fissru li l-konvenuta hija s-sid ta' dar fi Triq id-Duluri ġewwa San Pawl il-Baħar.

4. Stqarrew li darba fost l-oħrajn, il-konvenuta informathom li hija kienet sejra tbiegħ dik id-dar li tiġi biswit il-proprjetà tagħhom, u wara bosta diskussjonijiet bejniethom, inkluż b'messaġġ tas-17 ta' Ġunju tas-sena 2018, din tathom il-jedd tal-ewwel rifjut (*right of first refusal*) fuq ix-

xiri ta’ dik id-dar.

5. Ilmentaw li minkejja dan kollu, il-konvenuta xorta waħda qabdet u daħlet f’konvenju ma’ terzi, bla ma qaltilhom xejn dwar il-prezz u l-kundizzjonijiet li dawk it-terzi kienu lesti li jixtru.

6. Billi l-atturi qegħdin iqisu li dan kollu sar bi ksur tal-jedd tal-ewwel rifjut mogħti lilhom mill-konvenuta, l-atturi Oliver Mallia u martu Josianne Mallia ressqu din il-kawża li biha talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-esponenti għandhom ir-right of first refusal f’każ li l-fond bl-entraturi numri erbgħa (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar ikun ser jinbiegħ lil terzi;*
>
> *2. Tordna lill-konvenuta illi tgħid lill-esponenti l-prezz, it-termini, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha tal-bejgħ tal-istess fond illi hija kkuntrattat permezz ta’ konvenju ma’ terzi;*
>
> *3. Jekk meħtieġ tistabbilixxi dawk il-modalitajiet kollha li jidhrilha xierqa sabiex l-esponenti jeżerċitaw ir-right of first refusal mogħti lilhom mill-konvenuta;*
>
> *Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni bin-numru: 55/2019/RGM u dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni ippreżentat kontestwalment kontra l-konvenuta illi hija minn issa stess inġunta in subizzjoni u b’riżerva għal kwalunkwe azzjoni għad-danni spettanti lill-esponenti fil-konfront tal-konvenuta.»*

7. Bi tweġiba maħlufa tat-22 ta’ Mejju, 2019, il-konvenuta Lucienne Blanche Georgina Agius (minn issa ’l hemm imsejħa *«Lucienne Agius»*) laqgħet għall-kawża b’ dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1.Illi fl-ewwel lok, l-intimata topponi għall-fatti kif dikjarati u għat-talbiet magħmulin mill-atturi konjuġi Mallia, u teċċepixxi fuq liema artikolu/i tal-liġi hija msejsa din il-kawża ta’ «right of first refusal» sabiex tkun*

proponibbli din l-azzjoni tal-atturi, u dan qabel ma jinbdew il-provi tal-partijiet;

2. Illi fit-tieni lok, id-dokument OM2 intbagħat minn Andy Hubner li mhuwiex parti fil-kawża u mhuwiex il-proprjetarju tal-fond inkwistjoni, u liema email intbagħat «mingħajr preġudizzju», u għalhekk mhuwiex ammissibbli bħala prova. Illi di fatti dan id-dokument ġie sfilzat mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 417/2019 JZM intavolat kontestwalment mill-atturi, b'digriet tal-25 ta' April 2019. Għalhekk dan id-dokument għandu jiġi sfilzat u kwalunkwe riferenza għall-istess dokument kemm fir-rikors ġuramentat u fi kwalunkwe dokument ieħor għandha tiġi sfilzata u kanċellata.

*3. Illi fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, l-elementi skont l-**Artikolu 1233(1)(a)** u **1233(2) tal-Kap 16** ma ġewx aderiti skont il-liġi, u kwindi d-dokumenti preżentati mill-atturi konjuġi Mallia u l-insinwa bin-numru 23103/2018, ma għandhom ebda effett legali sabiex jorbtu lill-konvenuta, u dan kif anki spjegat fis-sentenza **Victor Camilleri v. Frank Littleton** (Qorti tal-Kummerċ 25 ta' Jannar, 1990) fejn il-Qorti ddikjarat is-segwenti:*

> *«Illi huwa risaput illi l-liġi trid li l-wegħda ta' bejgħ u x-xiri ssir b'att pubbliku jew skrittura privata, inkella ma tgħoddx. Ġie anki ritenut (ara Kollezz Vol. XXX-II-248) li skambju ta' korrispondenza privata mhuwiex ekwivalenti għal skrittura privata.»*

*4. Illi fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq indikati, l-allegat jedd ta' preferenza li l-atturi qed jgħidu li għandhom, qatt ma ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont l-**Artikolu 3(6) tal-Kap 364** entro 21 ġurnata skont **Regolament 10 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti ([LS] 364.06)** u għalhekk id-dokumenti ippreżentati mill-atturi u/jew l-insinwa magħmula mill-atturi bin-numri 23103/2018, ad insaputa tal-konvenuta, ma jistgħu jkollhom ebda effett legali;*

5. Illi fil-ħames lok, tant ma hemm ebda dritt ta' preferenza kif allegat mill-atturi, li minn imkien ma jirriżulta 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-eċċipjenti hija libera li tiddisponi liberament mill-proprjetà tagħha, u bl-ebda mod ma tista' tiġi obbligata li tbiegħ lill-atturi.

*7. Illi fis-seba' lok, l-azzjonijiet tal-atturi għandhom jiġu respinti u miċħuda, stante li l-azzjonijiet u/jew min minnhom, imorru kontra l-**Artikolu 1054 tal-Kap 16**;*

8. Illi fit-tmien lok, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq indikati, kienu saru negozjati bejn il-partijiet rigward il-proprjetà (liema negozjati qatt ma rabtu lill-partijiet stante li qatt ma sar konvenju, jedd

ta' preferenza jew xi dritt ta' dan it-tip kif sueċċepit), liema negozjati sfaw fix-xejn wara li l-atturi kienu għamlu offerta miżera ta' 213,000 ewro u qalu lill-eċċipjenti li mhux ser joffru iktar għax il-proprjetà ma ġġibx iktar minn hekk. Illi l-eċċipjenti [Agius] fil-fatt ftit wara sabet xerrej u qiegħda fuq konvenju validu li daħlet għalih sabiex tbiegħ bil-prezz ta' 300,000 ewro. Illi għalhekk ma kien hemm ebda raġuni sabiex l-atturi jiġu informati.

9. Illi fid-disa' lok, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq indikati, l-eċċipjenti kienet qiegħda tinnegozja mal-atturi għaliex l-istess atturi kienu qegħdin jagħmlu pressjoni fuq l-eċċipjenti rigward allegati ħsarat bejn il-proprjetà tagħha u l-proprjetà tal-atturi u allegati danni kuljum, fejn għalhekk l-intiża tal-eċċipjenti kienet li ser issolvi din l-allegata problema ta' ħsarat kieku biegħet lill-atturi. Illi sussegwentement irriżulta bl-iktar mod ċar li l-allegazzjonijiet tal-atturi dwar ħsarat kienu għalkollox ivvintati u infondati, u għalhekk l-eċċipjenti ma għandha ebda interess li tbiegħ lill-atturi meta tant ippersegwitawha.

10. Illi fl-għaxar lok, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq indikati, u b'riferenza għat-tieni talba tal-atturi, l-atturi jafu ben tajjeb il-prezz tal-bejgħ ta' 300,000 ewro u l-modalitajiet tal-bejgħ, u ilhom jafuhom għal ħafna xhur. Għal kull buon fini kopja tal-konvenju u tal-irċevuta tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni huma annessi ***Dok LA1*** *u* ***Dok LA2.*** *Minkejja dan, anke li kieku għall-grazzja tal-argument l-atturi kellhom dritt ta' preferenza, l-atturi xorta għadhom qatt ma ddikjaraw jekk iridux jeżerċitaw id-dritt allegat minnhom, iżda qegħdin biss jintavolaw proċeduri vessatorji waħda wara l-oħra sabiex itawwlu l-ħin.*

11. Illi fil-ħdax il-lok, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fuq indikati, l-atturi konjuġi Mallia intavolaw serje ta' azzjonijiet bla bażi legali kontra l-eċċipjenti Lucienne [Agius] fl-aħħar xhur bl-intiża ċara sabiex ifixkluha milli tbiegħ u tittrasferixxi l-propjetà tagħha mertu tal-kawża, u jagħmlu pressjoni fuqha li mhijiex ġustifikata legalment, u ossia –

> *(i) Mandat ta' Inibizzjoni magħmul quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili 1688/2018 LSO (ċedut wara rapport peritali għalkollox favur l-eċċipjenti);*
>
> *(ii) Rikors Ġuramentat 1019/2018 TA quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (ċedut wara rapport peritali għalkollox favur l-eċċipjenti);*
>
> *(iii) Mandat ta' Inibizzjoni magħmul quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili 55/2019 RGM (miċħud);*
>
> *(iv) Mandat ta' Inibizzjoni magħmul quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili 417/2019 JZM (li ġie milqugħ provviżorjament);*
>
> *(v) Nota tal-Insinwa fir-Reġistru Pubbliku 23103/2018 (insinwat unilateralment mill-atturi)*

Illi b'kull rispett, l-atturi ma mxewx mal-eċċipjenti b'mod korrett u bi buona fidi, u l-eċċipjenti ma tixtieqx li tbiegħ lill-istess atturi.

12. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt
13. B'riżerva għal eċċezzjoniet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti konjuġi Mallia inkluż il-mandat ta' inibizzjoni 417/2019 fl-istess ismijiet.»

8. Lucienne Agius inqdiet bit-tweġiba maħlufa tagħha, biex ressqet ukoll kontrotalba. Hemmhekk fissret li fit-28 ta' Ġunju, 2018, hija ffirmat konvenju ma' ċertu Roderick u Liona Abela, sabiex tbiegħ il-proprjetà li għandha fi Triq id-Duluri, ġewwa San Pawl il-Baħar, bil-prezz ta' 300,000 ewro, u dan sa mhux iktar tard mit-30 ta' Marzu, 2019.

9. Ilmentat li min-naħa tagħhom il-miżżewġin Mallia qegħdin jagħmlu minn kollox sabiex ixekkluha milli tbiegħ ħwejjiġha lil Abela, u dan billi fost affarijiet oħra nedew kontriha bosta proċeduri ġudizzjarji, inkluż dawn li ġejjin:

(i) mandat ta' inibizzjoni bin-numru **1688/2018 LSO**, u kawża bin-numru ta' riferenza **1019/2019 TA**, li fihom il-miżżewġin Mallia allegaw li l-proprjetà tagħhom kienet qiegħda ġġarrab il-ħsarat b'konsegwenza ta' xi xogħlijiet li qalu li kienu għaddejjin fil-proprjetà tagħha. Dawn il-proċeduri ġew ċeduti wara rapport ta' perit;

(ii) mandat ta' inibizzjoni bin-numru **55/2019 RGM** fuq il-kwistjoni dwar id-dritt tal-ewwel rifjut, li ġie miċħud;

(iii) mandat ta' inibizzjoni ieħor bin-numru **417/2019 JZM**, ukoll fuq l-istess kwistjoni dwar id-dritt tal-ewwel rifjut, li din id-darba ġie milqugħ;

(iv) nota tal-insinwa fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta bin-numru progressiv **23103/2018**, li ġiet insinwata wara att dikjaratorju magħmul minn Oliver Mallia waħdu.

10. Stqarret li minħabba dawn il-proċeduri, hija kellha ġġedded il-konvenju ma' Abela, għaliex ma setgħetx tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ. Sostniet li b'konsegwenza ta' dan, hija ġarrbet il-ħsara li tikkonsisti fit-telf tal-użu ta' flus mill-prezz tal-bejgħ, li kieku mhux għall-azzjonijiet tal-atturi Mallia, hija kienet sejra tirċievi sa mhux iktar tard mit-30 ta' Marzu, 2019.

11. F'dan il-qafas, Lucienne Agius fissret li b'din il-kawża hija qiegħda titlob il-ħlas ta' dawn id-danni:

(i) l-ispejjeż u danni kollha għax-xogħol li sar waqt l-aċċess tal-Perit Mario Cassar, li nħatar mill-Qorti fil-proċeduri tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1688/2018 LSO;

(ii) l-ispejjeż kollha extraġudizzjarji b'rabta mal-pretensjonijiet tal-atturi dwar il-ħsarat strutturali u l-jedd tal-ewwel rifjut, fosthom dawk tal-avukat u tal-periti.

(iii) l-ispejjeż biex titħassar in-Nota tal-Insinwa bin-numru progressiv 23103/2018;

(iv) l-imgħax legali fuq is-somma ta' 300,000 ewro, mill-1 ta' April, 2019, sad-data tal-ħlas; u

(v) kull danni oħra li hija ġarrbet minħabba l-azzjonijiet ħżiena ta' Mallia.

12. Kemm fid-dawl ta' dan kif ukoll fuq il-premessa li kien kollu ta' xejn li hija talbet lill-miżżewġin Mallia sabiex jirtiraw jew inkella jħassru l-effetti tan-Nota tal-Insinwa bin-numru progressiv 23103/2018, Lucienne Agius talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

«1. Tiddikjara li l-insinwa magħmula mill-konjuġi Mallia bin-numru 23103/2018, huwa monk, irritu u null u/jew ma għandux l-elementi rikjesti fil-liġi u/jew huwa fattwalment jew legalment infondat sabiex tiġi reġistrata kif ġiet, u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha opportuni li din l-Onorabbli Qorti tħoss li huma idonei fiċ-ċirkostanzi;

2. Tagħti dawk il-provvedimenti kollha opportuni sabiex dak deċiż skont l-ewwel talba jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku, u dan għas-spejjeż tal-konjuġi Mallia;

3. Tiddikjara li l-konjuġi Mallia huma responsabbli għad-danni kkawżati minħabba l-aġir u l-azzjonijiet tagħhom kif spjegati f'dan ir-rikors ġuramentat;

4. Tillikwida dawk id-danni kollha dovuti lil Lucienne [Agius] u dan prevja

u jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi, u bl-imgħax legali;

5. Tikkundanna lill-konjuġi Mallia sabiex iħallsu tali danni kif mitluba fir-raba' talba, u b'mod solidali, lill-[konvenuta] rikonvenzjonanti Lucienne [Agius];

6. Tagħti dawk il-provvidementi kollha opportuni u neċessarji fiċ-ċirkostanzi;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali sal-pagament effettiv, u bl-atturi rikonvenzjonanti li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.»

13. Min-naħa tagħhom, Oliver u Josianne Mallia laqgħu għall-kontrotalba ta' Lucienne Agius, billi bi tweġiba maħlufa mressqa fil-5 ta' Ġunju, 2019, huma qajmu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi t-talbiet tal-konvenuta kontenuti fil-kontrotalba ppreżentata minnha huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha;

*2. Preliminarjament il-kontrotalba intentata mill-konvenuta għandha tiġi miċħuda billi t-talbiet rikonvenzjonali mhumiex konnessi mat-talbiet tal-esponenti kif jeħtieġ l-**Artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta**;*

3. Fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ewwel żewġ talbiet kontenuti fil-kontrotalba ippreżentata mill-konvenuta, li jirreferu għall-insinwa ta' att dikjaratorju magħmul mill-esponenti, huma għalkollox infondanti fil-fatt u fid-dritt billi ma hemm xejn monk, irritu, null jew illi ma għandux l-elementi rikjesti mil-liġi jew li huwa fattwalment jew legalment infondat billi tali insinwa hija ta' att pubbliku dikjaratorju illi sar skont il-liġi u permezz ta' liema l-esponenti iddikjara l-verità illi huwa ngħata r-right of first refusal fuq il-bejgħ tal-fond tal-konvenuta u illi l-istess fond huwa oġġett ta' litiġju u azzjoni ġudizzjarja;

4. Fil-mertu wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel żewġ talbiet kontenuti fil-kontrotalba ppreżentata mill-konvenuta huma għalkollox infondati fil-fatt u fid-dritt billi ma teżisti l-ebda azzjoni fil-liġi sabiex dak illi qiegħda hemmhekk titlob il-konvenuta jiġi milqugħ;

5. Fil-mertu wkoll, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet kontenuti fil-kontrotalba ppreżentata mill-konvenuta huma għalkollox infondati fil-fatt u fid-dritt billi fost raġunijiet oħra, l-esponenti ma huma responsabbli għal u ma kkaġunaw l-ebda dannu lill-konvenuta u għamlu biss użu minn drittijiet li tagħtihom il-liġi fil-qies li jmiss;

6. Fil-mertu, l-esponenti jwieġbu wkoll illi huma ma għandhom iħallsu xejn lill-konvenuta u b'mod partikolari ma għandhomx iħallsu xi spejjeż jew danni dwar xogħlijiet illi saru waqt aċċess, xi spejjeż jew drittijiet extraġudizzjarji jew xi danni jew spejjeż oħra u l-esponenti lanqas għandhom iħallsu xi mgħaxijiet legali. Inoltre l-kwistjoni kollha hija dovuta għal dak illi l-konvenuta wegħdet lilhom u qiegħda tipprova ma tonorax u se mai hija l-konvenuta illi kkaġunat danni lill-esponenti u dwar liema danni l-esponenti rriżervaw espressament l-azzjoni relattiva fir-rikors maħluf promotur ippreżentat minnhom. Bħala fatt meta l-konvenuta għażlet illi testendi l-validità tal-konvenju ffirmat minnha ma' terzi ma kien hemm l-ebda mandat ta' inibizzjoni milqugħ, provviżorjament jew xort'oħra, fil-konfront tagħha. Il-konvenuta lanqas tista' tilmenta u tattribwixxi xi ħtija lill-esponenti jew saħansitra lil din l-Onorabbli Qorti minħabba l-fatt illi l-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 417/2019 JZM mitlub mill-esponenti kontra tagħha ġie milqugħ b'mod provviżorju u wara b'mod definittiv b'digriet mogħti nhar il-25 ta' April 2019, meta tgħid li dan sar «għal raġunijiet inspjegabbli»;

7. Salv risposti ulterjuri jekk ikun il-każ;

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kontenuti fil-kontrotalba ppreżentata mill-konvenuta, bl-ispejjeż kontra tagħha. Il-konvenuta hija minn issa stess inġunta in subizzjoni.»

14. B'digriet mogħti fil-11 ta' Ġunju, 2021 (f'paġna 242 tal-atti tal-kawża), l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-konvenuta Lucienne Agius (ara r-rikors ta' Lucienne Agius tad-19 ta' Mejju, 2021, f'paġna 229 tal-atti tal-kawża), għall-isfilz ta' dokument li ntehmeż mill-atturi, kemm mar-rikors maħluf (Dok OM2 f'paġna) kif ukoll mal-affidavit ta' Oliver Mallia (Dok E).

15. L-Ewwel Qorti wasslet għal din id-deċiżjoni fuq is-saħħa ta' dawn ir-raġunijiet:

«Reġgħet rat ir-rikors tal-konvenuta Lucienne [Agius] datat 19 ta' Mejju, 2021;

Rat ir-risposta tal-attur[i] għall-istess datata 27 ta' Mejju, 2021;

Stante li d-dokument konċernat u li tiegħu qed jintalab l-isfilz kjarament intbagħat «mingħajr preġudizzju» u wkoll lanqas ġie miktub minn persuna li huwa parti fil-kawża odjerna, tilqa' t-talba u tordna l-isfilz tad-dokument E mal-affidavit ta' Oliver Mallia u d-dokument OM 2 mar-rikors ġuramentat. Il-Qorti tiddikjara wkoll li kwalunkwe riferenza għal dan id-dokument fl-atti, inkluż fir-rikors ġuramentat u fl-affidavit ta' Oliver Mallia l-Qorti ser tqisha daqslikieku ma tifformax parti mill-atti.»

16. Aktar tard b'sentenza mogħtija fit-13 ta' Marzu, 2024, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża billi ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi, filwaqt li laqgħet it-talbiet fil-kontrotalba ta' Lucienne Agius billi: (i) sabet li n-nota tal-insinwa bin-numru progressiv 23103/2018 hija irrita u nulla, u b'konsegwenza għal dan ordnat lill-atturi Oliver u Josianne Mallia sabiex fi żmien ta' mhux iktar tard minn xahar, jersqu għal att dikjaratorju ieħor li bih għandhom iħassru l-effetti tal-imsemmija nota kif ukoll jehmżu miegħu kopja tas-sentenza finali; (ii) sabet lill-atturi Oliver u Josianne Mallia responsabbli għad-danni u fid-dawl ta' dan ikkundannathom iħallsu lil Lucienne Agius id-danni konsistenti fl-imgħax ta' 8% fuq is-somma ta' 300,000 ewro, mill-jum tal-1 ta' April, 2019, sakemm l-atturi jersqu għal dak il-ħlas u jħassru l-effetti tan-nota tal-insinwa bin-numru progressiv 23103/2018; u (iii) fl-aħħar nett ikkundannat lill-atturi Oliver u Josianne Mallia sabiex iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

17. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni kienu dawn:

«***Ikkunsidrat:***

Illi r-rikorrenti Oliver u Josianne konjuġi Mallia huma proprjetarji tal-

fondi bl-entraturi numri tnejn (2) u tmienja (8) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar. Jiddividi dawn iż-żewġ fondi hemm il-fond li għandu n-numri erbgħa (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar li huwa proprjetà tal-intimata Lucienne Blanche Georgina [Agius].

...omissis...

Illi l-kwistjoni kollha li fuqha huwa bbażat il-każ odjern huwa jekk ir-rikorrenti Oliver u martu Josianne konjuġi Mallia jgawdux jedd tal-ewwel preferenza fuq ix-xiri tal-fond tal-intimata [Agius] li għandu n-numri erbgħa (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar. Ir-rikorrenti jsostnu li dan il-jedd ġie lilhom konċess mill-intimata permezz ta' messaġġ bil-mowbajl datat 17 ta' Ġunju, 2018 (fol. 6) fejn skonthom hija kitbet li qiegħda tagħti l-«first refusal» lilhom liema messaġġ 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 (sic!) to the UK for 10 days. I did not get the architect report. If u (sic!) like we can meet on my return, thanks, Lucienne.»*

Illi jirriżulta li l-intimata Lucienne Blanche Georgina [Agius] fit-28 ta' Ġunju, 2018, ipproċediet b'konvenju ma' ċerti Roderick u Liona konjuġi Abela fejn wegħdet li tbiegħ u titrasferixxi l-fond ossia d-dar bil-garaxx anness bin-numri erbgħa (4) u sitta (6) ġa numri ħmistax (15) u sittax (16) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar libera u franka lill-imsemmija konjuġi Abela versu l-prezz ta' tliet mitt elf ewro (€300,000) (ara konvenju a fol. 28 et seq tal-process).

Illi r-rikorrenti konjuġi Mallia jsostnu li l-intimata [Agius] naqset għalkollox milli tikkomunika l-prezz, it-termini, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet sabiex huma jkunu jistgħu jiddikjaraw humiex ser jeżerċitaw ir-«right of first refusal» mogħti lilhom u dan minkejja li ġiet kemm-il darba interpellata sabiex tagħmel dan. Riżultat ta' hekk huma pproċedew bl-intavolar ta' mandati ta' inibizzjoni u sussegwentement bl-intavolar tal-kawża odjerna fejn talbu li jiġi dikjarat u deċiż li għandhom «right of first refusal» fuq il-fond bin-numru erbgħa (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar f'każ li jkun ser jinbiegħ lil terzi. Talbu wkoll sabiex il-Qorti tordna lill-intimata [Agius] tgħidilhom il-prezz, it-termini, pattijiet u kundizzjonijiet kollha tal-bejgħ tal-istess fond illi hija kkuntrattat permezz ta' konvenju ma' terzi. Finalment talbu wkoll sabiex jekk meħtieġ il-Qorti għandha tistabbilixxi dawk il-modalitajiet kollha li jidhrilha xieraq sabiex huma jeżerċitaw ir-«right of first refusal» mogħti lilhom mill-intimata.

Illi l-intimata [Agius] bħala l-ewwel eċċezzjoni tagħha eċċepiet illi r-rikorrenti għandhom jindikaw fuq liema artikolu/i tal-liġi 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-kawża, ir-

*rikorrenti ma indikawx b'mod ċar fuq liema artikoli hija msejsa l-kawża tagħhom u rat li kien biss fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom li indikaw li l-kawża hija msejsa fuq allegata obbligazzjoni unilaterali assunta mill-intimata [Agius] fil-konfront tagħhom ai termini tal-**Artikolu 961 subartikolu 2 tal-Kodiċi Ċivili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta**.*

Illi l-Qorti rat li dan is-subartikolu jiddisponi illi:

> *«(2) Il-kuntratt huwa unilaterali meta persuna waħidha 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-każ odjern huwa jekk legalment il-messaġġ tal-intimati mibgħut lir-rikorrennti għandux jitqies bħala kuntratt unilaterali validu kif trid il-Liġi. Illi wara li l-Qorti rat il-provi kollha fl-atti kif ukoll id-dokumentazzjoni kollha annessa, ma tqisx li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern fejn ir-«right of first refusal» huwa pretiż mir-rikorrenti fuq proprjetà immobbli, li s-sempliċi messaġġ permezz tal-mowbajl mibgħut mill-intimata [Agius] lir-rikorrenti Josianne Mallia fis-17 ta' Ġunju, 2018 (fol. 6) għandu l-elementi rikjesti sabiex jikkwalifika li jiġi rikonoxxut bħala kuntratt unilaterali ai termini tal-liġi. Il-Qorti qed tibbaża l-fehma tagħha filwaqt li tagħmel riferenza għall-**Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta** li jindika liema atti għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata. Infatti dan l-artikolu jiddisponi li għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità, l-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist taħt kull titlu li jkun tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni. Isegwi għalhekk li kwalunkwe jedd ieħor mhux indikat li però jitnissel fuq proprjetà 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 titlu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni;***
>
> *...omissis...*
>
> *(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' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.» (enfasi tal-Qorti).*

*Illi huwa ċar illi messaġġ fuq mowbajl ma jistax jikkwalifika bħala att pubbliku jew kitba privata ai termini tal-liġi billi la huwa ffirmat minn l-ebda parti u lanqas m'għandu l-karatteristiċi ta' att pubbliku li jista' jiġi insinwat fir-reġistru pubbliku. Għalhekk il-Qorti tqis li l-intimata [Agius] għandha raġun fit-tielet eċċezzjoni tagħha teċċepixxi li l-elementi skont l-**Artikolu 1233(1)(a)** u **1233(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ma*

ġewx aderiti skont il-liġi u kwindi l-messaġġ li huwa l-bażi kollha tal-każ tar-rikorrenti odjern m'għandu l-ebda effett legali sabiex jorbot lill-intimata. Fid-dawl ta' dak li ngħad il-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' t-tielet eċċezzjoni.

Illi ladarba ġie stabbilit li ma kienx hemm obbligazzjoni unilaterali assunta mill-intimata [Agius] f'obbligazzjoni ta' «right of first refusal» favur ir-rikorrenti Mallia relattiva għall-proprjetà inkwistjoni, l-mertu tar-rikors promotur jiġi eżawrit u għalhekk il-Qorti m'għandhiex għaliex tinoltra oltre fit-talbiet l-oħra u l-eċċezzjonijiet u ser tgħaddi sabiex titratta l-kontrotalba.

Kontrotalba:

Illi permezz ta' kontrotalba l-intimata [Agius] ppproċediet billi talbet lill-Qorti tiddikjara li l-insinwa magħmula mill-konjuġi Mallia bin-numru 23103/2018 (fol. 48) hija monka, irrita u nulla u/jew m'għandhiex l-elementi rikjesti fil-liġi u/jew hija fattwalment jew legalment infondata sabiex tiġi reġistrata kif ġiet, u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha opportuni li din il-Qorti tħoss li huma idonei fiċ-ċirkostanzi. Talbet ukoll sabiex il-Qorti tagħti dawk il-provvedimenti kollha opportuni sabiex dak deċiż skont l-ewwel talba jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku u dan għas-spejjez tal-konjuġi Mallia. L-intimata fil-kontrotalba talbet ukoll il-Qorti sabiex tiddikjara li l-konjuġi Mallia huma responsabbli għad-danni kkawżati riżultat tal-aġir u azzjonijiet tagħhom u tillikwida dawk id-danni kollha dovuti lilha u dan jekk hemm bżonn bin-nomina ta' periti nominandi u bl-imgħax legali. L-intimata rikonvenzjonata talbet ukoll sabiex [il-Qorti] tikkundanna lill-konjuġi Mallia jħallsu tali danni kif mitluba fir-raba' talba u b'mod solidali, lill-intimata rikonvenzjonanti. Finalment talbet sabiex il-Qorti tagħti dawk il-provvedimenti kollha opportuni u neċessarji fiċ-ċirkostanzi.

Illi l-kontrotalba tista' tiġi diviża f'żewġ sezzjonijiet:

(i) l-ewwel sezzjoni tinkorpora fiha l-ewwel u t-tieni talba relatati mal-insinwa tal-att dikjaratorju magħmula mill-konjuġi Mallia bin-numru 23103/2018 (fol. 48) fejn permezz tagħha Oliver Mallia għamel att dikjaratorju fejn iddikjara li huwa jgawdi r-«right of first refusal» fuq il-fond bin-numru erbgħa (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar, u

(ii) sezzjoni oħra mit-tielet sal-ħames talba fejn l-intimata [Agius] titlob il-likwidazzjoni u ħlas ta' danni fosthom minħabba konsegwenza tal-aġir u azzjonijiet tar-rikorrenti Mallia.

*Illi r-rikorrenti rikonvenzjonati fir-risposta maħlufa tagħhom preliminarjament eċċepew li l-kontrotalba intentata mill-intimata [Agius] għandha tiġi miċħuda billi t-talbiet rikonvenzjonali mhumiex konnessi mat-talbiet tagħhom kif jeħtieġ l-**Artikolu 396 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta** illi*

jiddisponi kif isegwi:

> *«**396.** Fil-kawżi, il-konvenut jista' jagħmel kontrotalba kontra l-attur, basta li din il-kontrotalba tkun konnessa mat-talba tal-attur kif sejjer jingħad hawn taħt:*
> *(a) meta l-kontrotalba tal-konvenut tkun ġejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titlu li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur; jew*
> *(b) meta l-iskop tal-kontrotalba 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-kontrotalba l-Qorti m'għandhiex dubju li l-kontrotalba effettivament temani mill-istess fatt li minnu ġejja t-talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur billi kollox jemerġi mill-allegat jedd ta' «right of first refusal» avvanzat mir-rikorrenti konjuġi Mallia fuq il-fond bin-numru erbgħa (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar. Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad din it-tieni eċċezzjoni.

L-ewwel u t-tieni talbiet rikonvenzjonali:

Illi permezz ta' dawn iż-żewġ talbiet l-intimata qiegħda titlob li (i) il-Qorti tiddikjara li l-insinwa magħmula mill-konjuġi Mallia bin-numru 23103/2018 huwa monk, irritu u null u/jew m'għandux l-elementi rikjesti fil-liġi u/jew huwa fattwalment jew legalment infondat sabiex tiġi reġistrata kif ġiet, u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha opportuni li l-Qorti tħoss li huma idonei fiċ-ċirkostanzi. Talbet ukoll sabiex il-Qorti tagħti dawk il-provvedimenti kollha opportuni sabiex dak deċiż skont l-ewwel talba jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku u dan għas-spejjez tal-konjuġi 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-proċess prattikament saret minn Oliver Mallia u taqra kif 15agħtho:

> *«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 kontroeżami fis-seduta tat-18 ta' Frar, 2021 a fol. 187A et seq tal-proċess huwa stqarr li l-għan wara dak l-att dikjaratorju kienet li jgħarraf lit-terzi billi titla' «…

fir-riċerki u jindunaw li hemm il-problemi meta jiġu biex jagħmlu ir-riċerki.»

Illi ġaladarba fl-ewwel parti tad-deċiżjoni odjerna rriżulta li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd ta' «right of first refusal» fuq il-fond bin-numru erbgħa (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar kif fuq espost, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' l-ewwel talba tal-kontrotalba u dan fis-sens li tiddikjara li l-kontenut tal-insinwa huwa fattwalment u legalment infondat. Il-Qorti ser tordna wkoll li ladarba din id-deċiżjoni tgħaddi in ġudikat ir-rikorrent Oliver Mallia għandu jagħmel att dikjaratorju ieħor fejn permezz tiegħu jinnega dak li kien qal fin-nota preċedenti filwaqt li jehmeż kopja tad-deċiżjoni odjerna u dan kollu għandu jkun interament għas-spejjeż tiegħu.

It-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet rikonvenzjonali:

Illi dawn it-tliet talbiet huma relatati ma' danni allegatament sofferti mill-intimata [Agius]. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-intimata [Agius] tindika li d-danni li qed tippretendi huma s-segwenti:

1. Rifużjoni tal-ammont ta' €1,657.90 għar-rapport tal-Perit Pierre Zammit liema rapport jinsab fl-atti a fol. 183 et. Seq. tal-proċess; u

2. Imgħaxijiet fuq il-prezz ta' €425,000 mit-30 ta' Ġunju, 2023 sakemm din il-kawża jkollha eżitu finali (ċjoè sa meta l-intimata tkun ħelset mill-kawża, l-mandat ta' inibizzjoni u nota ta' insinwa).

Illi dwar ir-rifużjoni mitluba għall-ħlas tar-rapport tal-Perit Pierre Zammit il-Qorti tinnota li dan il-kont ma ġiex maħluf. Il-Qorti ma tistax 16agħthom tistrieħ fuq kontijiet ippreżentati fl-atti li ma ġewx maħlufa u għalhekk mhijiex ser tilqa' din il-parti tat-talba.

Illi dwar it-talba għall-ħlas tal-imgħaxijiet l-intimata rikonvenzjonanti titlob li r-rikorrenti jħallsu imgħax fuq il-prezz oriġinarjament miftiehem ta' €300,000 fil-konvenju oriġinali mid-data tal-1 ta' April, 2019 sad-29 ta' Ġunju, 2023. Titlob ukoll li r-rikorrenti jiġu kkundannati jħallsu mgħax fuq il-prezz rivedut ta' €425,000 fl-estensjoni tal-konvenju mid-data tat-30 ta' Ġunju, 2023 sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti rat li l-konvenju oriġinali miftiehem bejn l-intimata u terzi kien kundizzjonat mhux biss li l-intimata tkun tista' titrasferixxi l-proprjetà iżda wkoll għall-ħruġ ta' permessi ta' żvilupp. Effettivament irriżulta li dawn il-proċeduri twalu quddiem l-Awtorità kompetenti in vista ta' numru ta' oġġezzjonijiet li saru mir-rikorrenti kontra dak propost. Apparti minn hekk m'hemmx dubju li l-intimata ma setgħetx titrasferixxi l-fond għall-prezz miftiehem lit-terzi riżultat tad-diversi manuvri legali li saru mir-rikorrenti.

Illi din il-Qorti tqis li għalkemm huwa minnu li prima facie r-rikorrenti jidhru li adoperaw mezzi legali għad-dispożizzjoni 16agħthom sabiex

iwaqqfu lill-intimata milli titrasferixxi l-fond inkwistjoni, jekk mhux lilhom, tant illi ippreżentaw diversi 17agħtho ta' inibizzjonijiet uħud miċħuda u wieħed milqugħ kif ukoll il-kawża odjerna, il-Qorti rat mill-atti li huwa ċar daqs il-kristall li r-rikorrenti adoperaw dawn il-mezzi bħala metodu ta' «arm twisting» fuq l-intimata sabiex iġiegħluha tbiegħ lilhom u lil ħadd aktar, bil-prezz li jridu huma, għaliex evidentement li jixtru l-fond tal-intimata li jinsab bejn żewġ proprjetajiet 17agħthom huwa ferm vantaġġuż għalihom. Din il-Qorti tqis li ma tistax tħalli tali aġir abbużiv da parti tar-rikorrenti jgħaddi daqs li kieku qatt ma kien xejn stante li jirriżulta illi kieku ma kienx għal dan l-aġir l-intimata ilha li ttrasferiet il-proprjetà inkwistjoni diversi snin.

Illi iżda l-Qorti tqis ukoll li huwa evidenti li, kieku l-intimata kienet f'pożizzjoni li titrasferixxi l-fond liberament fiż-żmien li sar l-ewwel konvenju, allura l-prezz li kienet ser tirċievi kien dak ta' €300,000 u mhux €425,000 liema żieda seħħet biss se mai riżultat tal-pendenza tal-kawża odjerna. Il-Qorti għalhekk ser tilqa' biss it-talba għall-ħlas tal-imgħax 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 jiġi ordnat fid-decide skont liema kundizzjoni tavvera ruħha l-aħħar.»

18. B'rikors tal-11 ta' April, 2024, l-atturi Oliver Mallia u Josianne Mallia appellaw kemm minn din is-sentenza, kif ukoll mid-digriet tal-21 ta' Ġunju, 2021.

19. Dwar id-digriet tal-21 ta' Ġunju, 2021, l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar dak id-digriet u minflok tiċħad it-talba ta' Lucienne Agius għall-isfilz tad-dokumenti msemmija minnha fir-rikors tad-19 ta' Mejju, 2021.

20. Dwar is-sentenza tat-13 ta' Marzu, 2024, l-atturi mbagħad talbu lil din il-Qorti tal-Appell, sabiex tħassarha u minflok: (i) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' Lucienne Agius u tilqa' t-talbiet tagħhom, jew inkella, tastjeni milli tieħu qies tal-ewwel eċċezzjoni ta' Lucienne Agius u wara li tiċħad it-

tielet eċċezzjoni tal-istess Lucienne Agius, tibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi fuq il-bqija tal-eċċezzjonijiet; u (ii) tilqa' t-tieni eċċezzjoni tagħhom li ressqu għall-kontrotalba ta' Lucienne Agius, u fid-dawl ta' dan tastjeni milli tieħu qies ta' dik l-istess kontrotalba; jew (iii) tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijet tagħhom għall-kontrotalba ta' Lucienne Agius u tiċħad it-talbiet tal-istess Lucienne Agius;

21. Fl-aħħar nett u f'każ biss li l-Qorti tiċħad it-talbiet kif imfissra fil-paragrafu ta' qabel dan, l-atturi Oliver Mallia u martu Josianne Mallia, talbu lil din il-Qorti sabiex minn tal-inqas, tibdel is-sentenza appellata billi tħassarha sa fejn ikkundannathom iħallsu lil Lucienne Agius id-danni, u minflok issib li ma hemmx danni x'jiġu likwidati jew inkella tillikwida d-danni b'mod aktar ekwu u ġust.

22. Bi tweġiba mressqa fit-22 ta' Lulju, 2024, Lucienne Agius tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn l-appell ta' Oliver u Josianne Mallia għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż.

23. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

24. Kif ingħad iktar kmieni, b'dan l-appell l-appellanti Oliver Mallia u martu Josianne Mallia qegħdin jappellaw kemm mid-digriet tal-21 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll mis-sentenza tat-13 ta' Marzu, 2024.

25. B'kollox, l-appellanti qegħdin jaqsmu r-rikors tal-appell f'sitt aggravji.

26. Fl-ewwel aggravju, l-atturi appellanti qegħdin jisħqu li d-dokument sfilzat mill-Ewwel Qorti bid-digriet tal-21 ta' Ġunju, 2021, kien ammissibbli bħala prova, u għaldaqstant l-Ewwel Qorti żbaljat li neħħietu mill-atti tal-kawża;

27. Fit-tieni aggravju, l-appellanti qegħdin imbagħad jixtħu ħarsithom fuq is-sentenza tat-13 ta' Marzu, 2024, u jilmentaw minn dik il-parti li fiha l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tagħhom għar-raġuni li l-jedd imfittex minnhom, jiġifieri dak tal-ewwel rifjut, ma kienx jiswa f'għajnejn il-liġi għaliex ma ngħatalhomx skont dawk il-formalitajiet mitluba fl-**Artikoli 1233(1)** u **(2) tal-Kodiċi Ċivili**.

28. Fit-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Ewwel Qorti kellha tilqa' t-tieni eċċezzjoni tagħhom li fiha sostnew li l-kontrotalba għandha

tiġi mitħuda billi mhijiex marbuta mat-talbiet tagħhom kif mitlub bl-**Artikolu 396 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

29. Fir-raba' aggravju, l-appellanti jilmentaw li f'kull każ, l-Ewwel Qorti lanqas ma kellha tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet fil-kontrotalba għaliex mhux biss ma hemm l-ebda azzjoni fil-liġi biex tiġi attakkata nota ta' insinwa, iżda wkoll għaliex in-nota tal-insinwa inkwistjoni kienet biss konsegwenzjali għal att dikjaratorju li jiddokumenta stat ta' fatt li għandu mis-sewwa. Skont l-appellanti, in-nota tal-insinwa inkwistjoni ma fiha għalhekk xejn li mhuwiex veritier, jew inkella hija nieqsa mill-elementi meħtieġa mil-liġi għas-siwi tagħha.

30. Il-ħames aggravju huwa mbagħad dwar id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti sa fejn għandhom x'jaqsmu t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tal-kontrotalba ta' Lucienne Agius, jiġifieri minn dik il-parti tad-deċiżjoni li fiha nżammu responsabbli għad-danni u ġew ikkundannati jħallsu lil Lucienne Agius id-danni fl-ammont ta' 8% fuq is-somma ta' 300,000 mid-data tal-1 ta' April, 2019. F'dan l-aggravju l-appellanti qegħdin jisħqu li huma ma kellhomx jinżammu responsabbli għad-danni, għaliex kulma għamlu huwa biss li daru lejn il-kenn tal-liġi, u eżerċitaw il-jeddijiet tagħhom fil-qies li jmiss.

31. Fl-aħħar nett, fis-sitt aggravju, l-appellanti qegħdin imbagħad jargumentaw li anke kieku stess, din il-Qorti jkollha twarrab l-ewwel ħames aggravji tagħhom, f'kull każ, is-sentenza appellata għandha tiġi mibdula għaliex l-Ewwel Qorti ma kellhiex tikkundannahom iħallsu lil Lucienne Agius id-danni fl-ammont ta' 8% fuq is-somma ta' 300,000 mid-data tal-1 ta' April, 2019.

32. Nibdew bl-**ewwel aggravju**, li fih l-atturi appellanti qegħdin jikkritikaw id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kif mogħtija b'digriet tal-21 ta' Ġunju, 2021 (f'paġna 242 tal-atti tal-kawża).

33. Kif ingħad iktar kmieni, b'dan id-digriet l-Ewwel Qorti ordnat l-isfilz ta' dokument li ntehmeż kemm mar-rikors maħluf tal-atturi (Dok OM2), kif ukoll mal-affidavit tal-attur Oliver Mallia (Dok E).

34. Id-dokument inkwistjoni jikkonsisti f'*email*, li ntbagħat minn Andy Hubner, li jiġi s-sieħeb ta' Lucienne Agius, u l-kwistjoni kollha dwaru qamet għaliex sa mill-ewwel vers tiegħu, Hubner niżżel il-kliem: *«Without prejudice.»*

35. L-atturi mhumiex imeru dan l-istat ta' fatt, però qegħdin jargumentaw li l-kontenut ta' dik l-korrispondenza ma kienx kollu mingħajr preġudizzju. Jirraġunaw li s-suġġett li Hubner *«preżubbilment ried illi jiġi*

trattat mingħajr preġudizzju» kien biss b'rabta mat-tweġiba tiegħu dwar il-kwistjoni li kien hemm bejnhom u bejn Lucienne Agius dwar l-istat strutturali tal-ħitan diviżorji.

36. F'dan il-kuntest, jisħqu li din il-kawża mhijiex dwar dik il-kwistjoni, iżda dwar il-jedd tal-ewwel rifjut, u billi f'dak iż-żmien ma kien hemm l-ebda tilwima dwar din il-kwistjoni tal-aħħar, l-atturi qegħdin jirraġunaw li dak kollu li nkiteb minn Hubner dwar il-jedd tal-ewwel rifjut għax-xiri tal-proprjetà ta' Lucienne Agius, għandu jiswa bħala prova.

37. Bil-għan li jsostnu dak li qegħdin jgħidu, jirreferu għall-komunika maħruġa mill-Kamra tal-Avukati dwar l-użu, jew aħjar l-użu ħażin tat-terminu *«mingħajr preġudizzju»,* li fiha huwa enfasizzat li tali terminu għandu jintuża biss fi sfond ta' sforzi sabiex jintlaħaq xi forma ta' ftehim bejn il-partijiet, u dan sewwasew sabiex imewwtu t-tilwima ta' bejniethom.

38. F'dan l-isfond, jirraġunaw li ma jagħmilx sens li dokument ma jkollu l-ebda saħħa fi proċeduri ġudizzjarji għas-sempliċi raġuni li l-awtur tiegħu jidhirlu li għandu jimmarkah bil-kliem *«mingħajr preġudizzju.»* Dan għaliex skont l-appellanti, wieħed għandu jħares lejn il-kontenut tad-dokument kollu u mhux jieqaf ħesrem mal-frażi ta' *«mingħajr preġudizzju.»*

39. Jagħlqu billi jgħidu li anke l-fatt li dan id-dokument ma nkitibx minn

Lucienne Agius iżda mis-sieħeb tagħha, li mhuwiex parti f'din il-kawża, ma jnaqqas xejn mill-valur probatorju jew aħjar is-siwi ta' dak id-dokument bħala prova.

40. Din il-Qorti taqbel mal-appellanti, li l-fatt waħdu li d-dokument inkwistjoni ma nkitibx minn Lucienne Agius, iżda mis-sieħeb tagħha li mhuwiex parti f'din il-kawża, ma jnaqqas xejn mis-siwi ta' dak id-dokument bħala prova. Mill-kontenut ta' dak id-dokument jirriżulta li Andy Hubner għarraf lill-appellanti li: *«The administration of the sale of 4, Triq id-Duluri, St Paul's Bay, has been passed on to me from Lucienne»,* u għaldaqstant huwa ċar li Hubner kien qiegħed jikteb dak l-*email* bħala mandatarju ta' Lucienne Agius.

41. Fl-**Artikolu 1880(1) tal-Kodiċi Ċivili**, il-liġi tagħmilha ċara li l-mandant huwa obbligat li jwettaq dawk l-obbligazzjonijiet kollha li l-mandatarju jkun ikkuntratta skont is-setgħat li huwa jkun tah, u għaldaqstant il-fatt waħdu li d-dokument inkwistjoni nkiteb mis-sieħeb ta' Lucienne Agius u mhux minn Lucienne Agius infisha, ma jnaqqas xejn mis-siwi ta' dak id-dokument bħala prova tal-obbligazzjoni msemmija f'dak l-istess dokument. Jekk xejn, kien imbagħad jaqa' fuq Lucienne Agius li tmeri dan, u turi li b'dik il-korrispondenza, il-mandatarju kien qiegħed jaġixxi 'l barra mis-setgħat mogħtija lilu.

42. L-Ewwel Qorti ma kellhiex għalhekk tqis il-fatt li d-dokument inkwistjoni *«lanqas ġie miktub minn persuna li huwa parti fil-kawża odjerna»* bħala waħda mill-konsiderazzjonijiet li għalihom sfilzat dak l-istess dokument.

43. Mill-banda l-oħra, l-Ewwel Qorti però kellha kull raġun li tisfilza dak l-istess dokument għar-raġuni li mill-kontenut tiegħu jirriżulta fiċ-ċar li ntbagħat fuq bażi ta' *«mingħajr preġudizzju.»*

44. Minbarra li sa mill-ewwel vers tal-*email* inkwistjoni, jidhru stampati b'tipa grassa l-kliem *«Without prejudice»,* din il-Qorti jidhrilha, li d-diskors b'rabta mal-għotja tal-jedd tal-ewwel rifjut dwar ix-xiri tal-proprjetà ta' Lucienne Agius, ingħad bil-għan li joqtol dik it-tilwima dwar il-ħsarat strutturali li l-atturi kienu qegħdin jgħidu li ġarrbu fil-proprjetajiet tagħhom minħabba xi xogħlijiet li allegatament saru qrib il-ħajt diviżorju.

45. Dan mhux biss ħareġ biċ-ċar mix-xhieda ta' Lucienne Agius li fiha stqarret kif ir-raġunament tagħha kien li *«jagħmel sens għalija li jiena noffri l-post lil Oliver Mallia biex nagħlaq l-affarijiet»* u li *«l-bejgħ lilu kien isolvili l-problema tal-pretensjonijiet li kellu»* (siltiet meħuda mill-affidavit ta' Lucienne Agius, f'paġna 142 tal-atti tal-kawża), iżda wara kollox huwa wkoll sa ċertu punt ikkonfermat mix-xhieda tal-attur Olivier Mallia stess.

46. Kemm hu hekk, fl-affidavit tiegħu, Mallia stqarr li: *«[d]war il-ħsarat hija kienet dejjem twegħdni illi ser iġġib valuation u se ninnegozjaw biex meta nixtri d-dar tagħha nsolvi l-problemi strutturali li kien hemm jien personali»* (ara l-affidavit tal-attur Oliver Mallia, f'paġna 97 tal-atti tal-kawża).

47. Għal din il-Qorti, minn dan kollu jidher biċ-ċar li d-diskors dwar il-jedd tal-ewwel rifjut li ssemma fl-*email* ta' Hubner, kien tassew parti mill-isforzi tiegħu u ta' Lucienne Agius sabiex jippruvaw imewwtu l-pretensjonijiet tal-atturi għad-danni, u għaldaqstant l-Ewwel Qorti kellha raġun li tqis dak id-dokument bħala prova mhux ammissibbli fi proċeduri ġudizzjarji.

48. Huwa prinċipju magħruf sewwa fis-sistema ġuridika tagħna li jekk il-korrispondenza ssir fuq bażi ta' *«mingħajr preġudizzju»,* din għandha tinftiehem li m'għandhiex isservi biex dak li jingħad fiha, b'xi mod jintuża biex isawwat lil xi waħda mill-partijiet f'xi proċeduri ġudizzjarji li jistgħu jitressqu fil-ġejjieni (ara ***Rita Agius v. Nutar Joseph Vassallo Agius*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 2020 u ***Dr Adrian's Garden Centre Co. Limited v. AX Construction Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Lulju, 2008).

49. Bil-maqlub għal dak li qegħdin jirraġunaw l-appellanti, din ir-regola hija msejsa fuq l-ordni pubbliku, għaliex hija maħsuba sabiex tħajjar lil kull min ikun daħal f'xi kwistjoni ma' ħaddieħor, sabiex jipprova jsib tarfha malajr kemm jista' jkun u 'l bogħod mill-għatba tal-Qorti (ara ***Chef Choice Limited v. Raymond Galea et, Appell Superjuri*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-27 ta' Ottubru, 2017).

50. Korrispondenza li tintbagħat fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju hija għalhekk ġeneralment meqjusa bħala privileġġata u dak il-privileġġ għandu jinħall biss bil-kunsens tal-kontroparti (ara ***Margaret Camilleri et v. Joseph Camilleri*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Lulju, 2022 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' April, 2024).

51. F'dan il-każ, Lucienne Agius mhux talli ma tatx lill-atturi dak il-kunsens, anzi talbet lill-Ewwel Qorti, għal darba darbtejn, sabiex tneħħi dak id-dokument mill-atti tal-kawża (ara t-tieni eċċezzjoni fit-tweġiba maħlufa ta' Lucienne Agius u r-rikors ta' Lucienne Agius tad-19 ta' Mejju, 2021, f'paġna 229 tal-atti tal-kawża). Din ir-raġuni hija għalhekk biżżejjed biex l-Ewwel Qorti setgħet tordna l-isfilz tad-dokument inkwistjoni u għaldaqstant l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud.

52. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>** li jmiss sewwasew mal-qalba ta'

din it-tilwima, jiġifieri l-kwistjoni dwar il-jedd tal-ewwel rifjut.

53. L-argument ewlieni f'dan l-aggravju huwa li l-jedd tal-ewwel rifjut mhuwiex ekwivalenti għal wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist ta' proprjetà jew jedd ieħor fuq il-beni immobbli kif imsemmija fl-**Artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili**, u għaldaqstant l-appellanti qegħdin iqisu li l-jedd tal-ewwel rifjut seta' jingħatalhom mingħajr ma jitħarsu l-formalitajiet ta' att pubbliku jew inkella ta' skrittura privata.

54. Sabiex isostnu dan, l-appellanti jfissru li l-jedd tal-ewwel rifjut huwa biss jedd ta' preferenza li m'għandu x'jaqsam xejn ma' wegħda ta' trasferiment, jew fi kliem ieħor: konvenju. Ifissru li b'differenza għal konvenju, il-jedd tal-ewwel rifjut mhuwiex wegħda ta' bejgħ, iżda huwa biss obbligu unilaterali u personali tal-proprjetarju tal-ġid immobbli, li bl-istess prezz u bl-istess kundizzjonijiet offruti minn terzi, tingħata preferenza lill-persuna li favuriha jkun ingħata l-jedd tal-ewwel rifjut. Jisħqu li f'dan il-każ, huma mhumiex qegħdin jgħidu li kien hemm xi wegħda ta' bejgħ favurihom, iżda biss li l-konvenuta Lucienne Agius tathom il-jedd tal-ewwel rifjut.

55. Iżidu li differenza ewlenija oħra bejn wegħda ta' trasferiment u l-jedd tal-ewwel rifjut, hija dik li filwaqt li fil-każ ta' wegħda ta' trasferiment ikun hemm prezz speċifiku u determinat, fil-każ tal-jedd tal-ewwel rifjut il-prezz ikun għadu ma ġiex determinat, għaliex dan jiddependi għalkollox

mill-offerta li jikseb *«il-bejjiegħ»* mingħand terzi.

56. Jissoktaw billi jenfasizzaw li l-liġi ma taħseb għall-ebda formalità sabiex jingħata l-jedd tal-ewwel rifjut u għaldaqstant jinsistu li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tikkonkludi li għas-siwi tiegħu, dak il-jedd, kellu bilfors jingħatalhom skont il-formalitajiet imsemmija fl-**Artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili**.

57. Ifissru li f'dan il-każ, il-jedd tal-ewwel rifjut ġie mogħti lilhom mill-konvenuta Lucienne Agius b'messaġġ mibgħut fis-17 ta' Ġunju, 2018. Jenfasizzaw li f'dak il-messaġġ, Agius kitbet ċar u tond li hija kienet qiegħda tagħtihom il-jedd tal-ewwel rifjut, u dan mingħajr l-ebda riżervi jew inkella xi kundizzjonijiet. Ifakkru li Agius stess ikkonfermat li hija tassew bagħtet dak il-messaġġ, u li min-naħa tagħhom huma weġbuha lura b'tali mod li wrewha li kienu qegħdin jaċċettaw dak il-jedd mogħti lilhom.

58. Jirraġunaw li bil-messaġġ imsemmi, il-konvenuta Lucienne Agius assumiet obbligazzjoni unilaterali kif imfissra fl-**Artikolu 961(2) tal-Kodiċi Ċivili**. Ikomplu billi jirreferu għall-**Artikolu 1000 tal-Kodiċi Ċivili**, kif ukoll lejn l-**Artikoli 992(1)** u **993 tal-Kodiċi Ċivili**, li fihom jingħad kif il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom is-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet, u jorbtu lill-partijiet kemm f'dak li jingħad fihom kif ukoll jobbligawhom għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni

skont ix-xorta tagħha.

59. Jisħqu għalhekk li l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti mhijiex ġusta, u jilmentaw li b'dik is-sentenza, Lucienne Agius tħalliet b'mod inġust, tinħall minn obbligu legali u validu li hija assumiet minn jeddha.

60. Jgħidu wkoll li l-Ewwel Qorti ma wettqitx apprezzament xieraq tal-provi sabiex wasslet għall-konklużjoni ħażina, li l-jedd tal-ewwel rifjut mogħti lilhom mill-konvenuta, ma kienx jorbotha. B'mod partikolari, jiċħdu li Lucienne Agius tathom il-jedd tal-ewwel rifjut, b'konsegwenza ta' xi pressjoni min-naħa tagħhom, u jinsistu li dan kien biss spontanju u mhux provokat. Dwar dan, ifakkru kif min-naħa tagħha, Agius ma ressqet l-ebda talba fil-kontrotalba tagħha, sabiex dak dikjarat minnha jiġi mħassar minħabba xi vizzju tal-kunsens min-naħa tagħha.

61. Iżidu li hemm ukoll raġuni ta' xejra proċedurali li għaliha is-sentenza appellata hija żbaljata. Dwar dan ifissru li għalkemm fil-qafas tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti laqgħet biss it-tielet eċċezzjoni u waqfet milli tqis il-bqija tal-eċċezzjonijiet ta' Agius, madankollu, fil-parti dispożittiva ta' dik is-sentenza, l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta mingħajr l-ebda distinzjoni. Itemmu li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tilqa' dawk l-eċċezzjonijiet li ma qisietx fil-konsiderazzjonijiet, u lanqas ma setgħet tilqa' l-ewwel eċċezzjoni għaliex il-kwistjoni mqajma f'dik l-eċċezzjoni ġiet megħluba hekk kif huma ddikjaraw l-bażi legali wara

l-kawża tagħhom.

62. Fil-fehma tal-Qorti, dan l-aggravju mhuwiex fejjiedi.

63. Jibda billi jiġi osservat li f'dan l-aggravju l-appellanti mhumiex qegħdin imeru li l-messaġġ tas-17 ta' Ġunju, 2018, ma jissodisfax l-elementi ta' skrittura privata. Mod ieħor, l-appellanti qegħdin jibnu dan l-aggravju fuq l-argument, li l-obbligu msemmi f'tali messaġġ, jiġifieri dak dwar l-għotja tal-jedd tal-ewwel rifjut, ma kellux għalfejn jingħata bi skrittura privata, għaliex skonthom dan mhuwiex ekwivalenti għal wegħda ta' trasferiment, u b'hekk il-formalitajiet ta' att pubbliku jew inkella ta' skrittura privata, kif mitluba fl-**Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili** ma jgħoddux.

64. Għalkemm jidher li l-appellanti għamlu dak kollu li setgħu sabiex ippruvaw isibu xi 'differenzi' bejn il-kunċett ta' wegħda ta' trasferiment u l-jedd tal-ewwel rifjut, din il-Qorti jidhrilha li 'd-differenzi' msemmija minnhom, jekk jistgħu jissejħu hekk, huma artifiċjali għalkollox, u dan għaliex fil-prattika, l-effetti tal-jedd tal-ewwel rifjut dwar il-bejgħ ta' immobbli, huma l-istess bħal dawk ta' wegħda ta' bejgħ ta' ġid immobbli.

65. Fis-sewwa, kull min jagħti l-jedd tal-ewwel rifjut lil ħaddieħor dwar it-trasferiment ta' ġid immobbli, ikun qiegħed jintrabat mal-benefiċjarju ta' dak il-jedd, li huwa sejjer jittrasferilu l-ġid tiegħu, f'każ li dan jaċċetta li jixtri

l-proprjetà bl-istess prezz u bl-istess kundizzjonijiet offruti minn terzi.

66. Il-jedd tal-ewwel rifjut ma huwa għalhekk xejn għajr wegħda unilaterali ta' trasferiment, soġġetta għal kundizzjoni sospensiva, li fiha nfisha, ma tnaqqas xejn mill-effetti u r-rabta ta' wegħda ta' trasferiment (ara ***Ruth Sammut Casingena v. James Capello et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-5 ta' Mejju, 2009).

67. Wara kollox, l-appellanti stess jidhru li qegħdin jagħrfu dan, għaliex huma stess qegħdin ifissru li l-jedd tal-ewwel rifjut huwa: *«obbligu unilaterali u personali assunt mill-parti illi hija proprjetarja ta' ġid immobbli illi bl-istess prezz u bl-istess kundizzjonijiet offruti minn terzi tingħata preferenza lill-persuna li favuriha jkun ingħata r-right of first refusal»* (silta meħuda minn paragrafu 11.8 f'paġna 15 tar-rikors tal-appell).

68. Bir-raġunament tal-appellanti stess, min jagħti l-jedd tal-ewwel rifjut dwar it-trasferiment ta' ġid immobbli, huwa obbligat li jittrasferixxi l-ġid tiegħu lill-benefiċjarju ta' dak il-jedd, f'każ li dan tal-aħħar jaċċetta li jikseb dak il-ġid bl-istess prezz u kundizzjonijiet offruti minn terzi. L-effett aħħari tal-jedd tal-ewwel rifjut huwa għalhekk l-istess bħal dak ta' wegħda ta' trasferiment, u għaldaqstant, fl-essenza tiegħu, il-jedd tal-ewwel rifjut, ma huwa xejn għajr wegħda ta' trasferiment.

69. Dan kollu mhijiex qiegħda toħroġ bih din il-Qorti għall-ewwel darba,

u bħalma qiegħda tgħid sewwa Lucienne Agius fit-tweġiba għall-appell, hemm bosta sentenzi li fihom ingħad li l-jedd tal-ewwel rifjut, jew dak ta' *«opzjoni»,* għandhom min-natura ta' konvenju, u li b'hekk huma għall-għanijiet u effetti kollha tal-liġi meqjusa bħala *«wegħda ta' bejgħ»* (ara ***Suzanne Borg v. Iris Vella et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-31 ta' Mejju, 2013 u r-riferenzi lejn il-ġurisprudenza kollha hemmhekk imsemmija).

70. Tassew, ingħad mhux darba li n-natura unilaterali tal-jedd ta' opzjoni jew dak tal-ewwel rifjut, ma tnaqqas xejn mill-elementi ta' *«wegħda ta' bejgħ.»* Dan għaliex il-wegħda ta' trasferiment mhux bilfors tkun wegħda bilaterali, iżda wkoll tista' tkun waħda unilaterali, jiġifieri sew min-naħa tal-bejjiegħ biss jew inkella min-naħa tax-xerrej waħdu (ara b'eżempju ***Prokuratur Legali Carmelo Daniel sive Lino Abela v. Vincent Curmi noe*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru, 2015).

71. Kif tifhimha din il-Qorti, in-nuqqas ta' prezz determinat fil-każ tal-jedd tal-ewwel rifjut, lanqas ma jista' jbiddel xejn minn dak kollu li għadu kif jingħad, u dan billi, fil-każ ta' wegħda ta' bejgħ, il-liġi ma taħsibx biss għal: *«wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat»,* iżda wkoll għal wegħda ta' bejgħ: *«bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed...»* (ara l-**Artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili**).

72. Fil-każ tal-jedd tal-ewwel rifjut, il-prezz ġeneralment jitħalla fil-ġudizzju tal-bejjiegħ, u dan billi huwa dan tal-aħħar, li fl-aħħar mill-aħħar irid jaċċetta l-offerta tat-terz, li mbagħad għandha tiġi komunikata lill-benefiċċjarju tal-jedd tal-ewwel rifjut. Dan il-mod ta' kif jiġi stabbilit il-prezz huwa għalkollox permissibbli, u l-liġi taħseb għalih fl-**Artikolu 1353(2) tal-Kodiċi Ċivili**.

73. Ġaladarba din il-Qorti qiegħda tħaddan il-pożizzjoni li l-jedd tal-ewwel rifjut huwa ekwivalenti għal wegħda ta' trasferiment, u l-kwistjoni tal-lum għandha x'taqsam ma' ġid immobbli, mela allura, l-appellanti lanqas ma jistgħu jiġu jgħidu li l-liġi ma taħseb għall-ebda formalità li biha għandu jingħata l-jedd tal-ewwel rifjut.

74. Kif qalet sewwa l-Ewwel Qorti, il-liġi, fl-**Artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili** titlob li wegħda ta' trasferiment ta' ġid immobbli għandha ssir: *«b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità»*, u ġaladarba l-jedd tal-ewwel rifjut huwa ekwivalenti għal wegħda ta' bejgħ, dan kellu bilfors jitnissel bil-formalità ta' att pubbliku jew inkella imqar b'kitba privata.

75. F'dan il-każ, il-jedd li fuqu l-appellanti sawwru l-kawża tagħhom, la tnissel minn kitba privata u wisq inqas minn xi att pubbliku. U la

f'ċirkostanzi bħal dawn, il-liġi timponi l-piena kiefra tan-nullità, mela allura, din il-Qorti ma tista' tagħmel xejn, għajr li bħall-Ewwel Qorti tikkonkludi li l-obbligu msemmi minn Lucienne Agius fil-messaġġ tas-17 ta' Mejju, 2018, ma jorbothiex għaliex ma tnissilx bil-mod ta' kif inhu mitlub mil-liġi.

76. Ifisser b'hekk li t-tielet eċċezzjoni ta' Lucienne Agius hija tabilħaqq mistħoqqa, u billi dik l-eċċezzjoni hija biżżejjed biex toqtol it-talbiet kollha tal-atturi fl-azzjoni prinċipali tagħhom, it-tieni aggravju ma jista' jkun tal-ebda fejda għall-atturi appellanti.

77. Sabiex ikun ingħad kollox u qabel ma' ngħaddu għall-aggravju li jmiss, xieraq jingħad li l-appellanti lanqas m'għandhom raġun fl-ilment li l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet ta' Lucienne Agius mingħajr ma niżżlet xi konsiderazzjonijiet dwarhom.

78. Kif inhu magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, dak kollu li jitniżżel fid-dispożittiv ta' sentenza għandu dejjem jinqara u jinftiehem fid-dawl ta' dak li jkun ingħad qabel fil-konsiderazzjonijiet li jkunu tniżżlu fil-qafas tal-istess sentenza (ara ***Doreen Galea Souchet v. Joseph Farrugia pro et noe*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023).

79. Għalkemm huwa kollu minnu li f'dan il-każ, l-Ewwel Qorti setgħet kienet aktar ċara u preċiża meta ġiet biex tfassal il-parti dispożittiva tas-

sentenza appellata, madankollu mill-konsiderazzjonijiet ta' dik is-sentenza, l-Ewwel Qorti ma ħalliet l-ebda dubju li hija kienet qiegħda tilqa' biss it-tielet eċċezzjoni, tant li hemmhekk hija mhux biss qalet li: *«il-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' t-tielet eċċezzjoni»,* iżda wkoll żiedet li f'ċirkostanzi bħal dawk, hija ma kellhiex: «*gћaliex tinoltra oltre fit-talbiet l-oħra u l-eċċezzjonijiet* *u ser tgħaddi sabiex titratta l-kontrotalba*» (ara paġna 21 tas-sentenza appellata).

80. Ifisser b'hekk li l-frażi: *«[t]ilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata [Agius] sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deċiż»,* ma tista' tfisser xejn għajr li l-Ewwel Qorti kienet qiegħda tilqa' biss it-tielet eċċezzjoni tal-istess Lucienne Agius. Mhuwiex għalhekk il-każ li l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta mingħajr distinzjoni.

81. Wara kollox, anke l-appellanti stess jidhru li fehmu dan, għaliex f'waħda mit-talbiet finali tar-rikors tal-appell tagħhom, huma stiednu lil din il-Qorti: *«tibgħat l-atti ta' din il-kawża lura lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi fuq il-bqija tal-eċċezzjonijiet u fuq il-mertu tal-kawża.»* Naturalment, li kieku l-Ewwel Qorti verament laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta mingħajr l-ebda distinzjoni, l-appellanti ma kienu qatt sejrin iressqu talba bħal din, u fid-dawl ta' dan kollu, it-tieni aggravju ta' Olivier u Josianne Mallia qiegħed jiġi miċħud.

82. Ngħaddu issa **<u>għat-tielet aggravju</u>** li huwa mbagħad dwar id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti sa fejn għandha x’taqsam il-kontrotalba tal-konvenuta Lucienne Agius.

83. F’dan l-aggravju, l-atturi appellanti qegħdin jargumentaw li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tagħhom, għaliex it-talbiet fil-kontrotalba mhumiex marbuta mat-talbiet tagħhom, bil-mod kif mitlub fl-**Artikolu 396 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

84. Isostnu li biex Lucienne Agius setgħet tressaq kontrotalba, is-suġġett ta’ dik il-kontrotalba kellu jkun biss dwar kwistjoni li ġejja mill-istess fatt jew kuntratt, u mhux dwar affarijiet oħra.

85. F’dan il-kuntest, jargumentaw li l-kontrotalba ta’ Lucienne Agius hija msejsa fuq nota ta’ insinwa li m’għandha x’taqsam xejn mal-mertu tal-kawża mressqa minnhom. Jgħidu wkoll li l-proċeduri ġudizzjarji li kien hemm qabel bejn il-partijiet dwar il-kwistjoni ta’ danni lanqas m’għandhom x’jaqsmu xejn mal-jeddijiet imfittxija minnhom f’din il-kawża.

86. Skont l-appellanti, il-kontrotalba ta’ Lucienne Agius hija għalhekk *«ġuridikament improponibbli»* u b’hekk l-Ewwel Qorti kellha tilqa’ t-tieni eċċezzjoni tagħhom u ma tieħux qies tat-talbiet fil-kontrotalba.

87. Fil-fehma tal-Qorti, dan l-aggravju huwa bla bażi.

88. L-ewwel nett, u bil-maqlub għal dak li qegħdin jgħidu l-appellanti, in-nota tal-insinwa attakkata fil-kontrotalba hija dwar l-istess fatt li dwaru tressqet din il-kawża.

89. Kemm hu hekk, f'dik in-nota tal-insinwa tniżżel:

> *«By virtue of the deed, the said Olivier 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 the 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****…»* (silta meħuda minn Dok LA5, f'paġna 48 tal-atti tal-kawża. L-enfasi huwa ta' din il-Qorti).

90. Fil-fehma tal-Qorti, il-kontenut ta' din is-silta jitkellem waħdu, u li jingħad li n-nota tal-insinwa mhijiex dwar l-istess fatti msemmija fir-rikors maħluf huwa biss tentattiv li bih l-atturi qegħdin jippruvaw jgħattu x-xemx bl-għarbiel.

91. Sa fejn imbagħad għandhom x'jaqsmu t-talbiet dwar id-danni, din il-Qorti tosserva li dawk it-talbiet huma wkoll prinċipalment marbuta dwar l-istess fatt li dwaru hija din il-kawża. Fil-fatt, fil-premessi tal-kontrotalba,

Lucienne Agius tilmenta li kemm minħabba n-nota tal-insinwa, kif ukoll minħabba l-proċeduri legali li tressqu kontriha mill-atturi, hija ma setgħetx tbiegħ il-proprjetà tagħha lil terzi u b'hekk hija ġiet imtellfa mill-użu tal-flus li hija kienet sejra ddaħħal minn dak il-bejgħ.

92. Issa l-proċeduri ġudizzjarji li effettivament żammew lil Lucienne Agius milli tbiegħ ma huma xejn għajr dawk b'rabta mal-kwistjoni tad-dritt tal-ewwel rifjut, u għaldaqstant anke minn dan l-aspett, ma jistax jingħad li t-talbiet dwar id-danni mhumiex marbutin dwar l-istess fatti li għalihom l-atturi ressqu din il-kawża.

93. L-appellanti lanqas ma jistgħu jistrieħu fuq il-fatt li x-xorta ta' azzjoni tagħhom mhijiex l-istess bħal dik li dwarha tressqet fil-kontrotalba. L-azzjoni prinċipali u dik rikonvenzjonali huma meqjusa bħala żewġ azzjonijiet li kapaċi joqogħdu waħedhom, u b'hekk il-kelma *«konnessjoni»* m'għandhiex tinftiehem li l-kontrotalba għandha tiddependi fuq it-talba jew in-natura tagħha (ara ***Airmalta plc v. South Rays Limited*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju, 2004).

94. Sakemm it-talbiet fil-kontrotalba jirriżultaw mill-istess fatt, kuntratt jew titlu, jew inkella jitressqu biex joqtlu, ipaċu jew iġibu fix-xejn dawk it-talbiet, il-kontrotalba mhux talli titqies li hija ammissibbli, anzi huwa fl-interess tal-ekonomija tal-ġudizzju li tiġi mistħarrġa mill-Qorti (ara ***Joseph***

Deguara et v. Noel Deguara mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Lulju, 2001).

95. L-Ewwel Qorti għamlet għalhekk sewwa li ma qagħditx lura milli tiddeċiedi l-kontrotalba ta' Lucienne Agius, u għaldaqstant anke dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

96. Induru issa għar-**raba' aggravju** tal-atturi Oliver u Josianne Mallia, li fih qegħdin jilmentaw minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-kontrotalba ta' Lucienne Agius, u b'konsegwenza ta' dan sabet li n-nota tal-insinwa bin-numru progressiv 23103/2018 hija bla siwi, u b'hekk ordnat lill-appellanti sabiex fi żmien ta' mhux iktar minn xahar, jagħmlu att dikjaratorju ieħor li bih iħassru u jannullaw l-effetti ta' dik in-nota, kif ukoll jehmżu kopja tas-sentenza tal-Qorti.

97. Hawnhekk, l-appellanti jitilqu billi jfissru li n-nota tal-insinwa attakkata minn Lucienne Agius hija biss sunt ta' att dikjaratorju, li fih innifsu, ma fih xejn ħażin jew irregolari, iżda huwa biss dikjarazzjoni ta' stat ta' fatti, u sewwasew dawk li huma ngħataw il-jedd tal-ewwel preferenza dwar il-bejgħ tal-proprjetà msemmija f'dak l-att, kif ukoll li kien hemm litigazzjoni pendenti sabiex iħarsu l-interessi tagħhom.

98. F'dan is-sens, jisħqu li t-talbiet fil-kontrotalba ma kellhomx jitressqu fil-konfront tan-nota tal-insinwa, u jargumentaw li jekk xejn, il-konvenuta kellha tattakka dak l-att dikjaratorju li minnu tnisslet in-nota tal-insinwa.

99. Iżidu li fiha nfisha, in-nota tal-insinwa ma fiha xejn li huwa *«monk, irritu jew null»,* u wisq inqas li hija nieqsa mill-elementi mitluba mil-liġi. Sabiex isostnu dan, jirreferu għax-xhieda tan-Nutar Fiona Zammit Armeni, li din stqarret kif mil-lenti legali, din in-nota ma fiha xejn li huwa nieqes, għaliex li kieku dan kien il-każ, tali nota ma kinitx sejra tiġi aċċettata min-naħa tad-Direttur tar-Reġistru Pubbliku.

100. Fuq nota aħħarija, jilmentaw li l-Ewwel Qorti mank biss qieset ir-raba' eċċezzjoni tagħhom, li fiha qajmu d-difiża li ma teżisti l-ebda azzjoni fil-liġi li għaliha l-konvenuta Lucienne Agius setgħet tressaq l-ewwel żewġ talbiet fil-kontrotalba sabiex tattaka n-nota tal-insinwa inkwistjoni.

101. Din il-Qorti titlaq billi tosserva, li għalkemm huwa minnu li l-Ewwel Qorti naqset milli tindirizza b'mod speċifiku r-raba' eċċezzjoni tal-atturi appellanti, fil-verità dik l-eċċezzjoni hija għalkollox mingħajr bażi, u dan għaliex in-nota tal-insinwa inkwistjoni tolqot fil-laħam il-ħaj wieħed mil-jeddijiet fundamentali ta' Lucienne Agius bħala l-proprjetarja tal-ġid immobbli li għalih tirreferi dik in-nota.

102. Bilkemm hemm għalfejn jingħad li wieħed mill-aqwa jeddijiet ta' kull proprjetarju huwa li jiddisponi minn ħwejġu kif irid, u ġaladarba n-nota tal-insinwa inkwistjoni kienet qiegħda tagħmel il-bsaten fir-roti lil Lucienne Agius milli tiddisponi minn ġidha kif trid, mela allura hija kellha kull dritt fil-liġi li tħares il-jeddijiet proprjetarji tagħha u tattakka dik in-nota tal-insinwa.

103. Sa fejn imbagħad għandu x'jaqsam mal-mertu, din il-Qorti taqbel għalkollox mal-Ewwel Qorti, li ġaladarba l-atturi ma jistgħux jgħidu li jgawdu mill-jedd tal-ewwel rifjut, mela allura dak li ngħad fin-nota tal-insinwa huwa tabilħaqq fattwalment skorrett.

104. Kif tifhimha din il-Qorti, ikun kontra l-għan ewlieni wara t-twaqqif tar-Reġistru Pubbliku li jkun hemm fih informazzjoni skorretta, u ġaladarba li mil-lenti legali, l-atturi qatt ma kienu jgawdu mill-jedd tal-ewwel rifjut, mela allura, dik in-nota ma kellhiex tiġi mdaħħla fir-Reġistru Pubbliku.

105. Sabiex ikun ingħad kollox, il-Qorti lanqas ma taqbel mal-appellanti, li Lucienne Agius kellha tattakka l-kontenut tal-att dikjaratorju u mhux tan-nota tal-insinwa. Fih innifsu, att dikjaratorju ma jista' jkun tal-ebda ħsara għal min ma jkunx parti fih, u għalhekk Lucienne Agius ma kellha l-ebda interess li tattakka dak l-att dikjaratorju. Kienet l-insinwa ta' dak l-att

dikjaratorju li laqtet lil Lucienne Agius fil-laħam il-ħaj, u għalhekk hija għamlet sewwa li attakkat in-nota tal-insinwa u mhux l-att dikjaratorju.

106. Tħares minn fejn tħares, dan l-aggravju lanqas ma jirriżulta li huwa mistħoqq u għalhekk qiegħed ukoll jiġi miċħud.

107. Ngħaddu issa għall-**<u>ħames aggravju</u>**, li fih l-appellanti qegħdin jilmentaw minn dik il-parti tas-sentenza appellata li fiha l-Ewwel Qorti żammithom responsabbli għad-danni.

108. Dwar dan, l-appellanti qegħdin jisħqu li huma għamlu dak kollu li għamlu għaliex ġenwinament jemmnu li jgawdu mill-jedd tal-ewwel rifjut dwar il-bejgħ tal-proprjetà tal-konvenuta.

109. Jirraġunaw li l-fatt waħdieni li huma għażlu li jduru lejn mezzi legali sabiex jippruvaw iħarsu dak id-dritt li qegħdin iqisu li għandhom, ma jagħmilhomx responsabbli għall-ħlas tad-danni, u dan billi huma ma għandhomx rieda ħażina u nqdew biss bl-għodod mogħtija lilhom mil-liġi fil-qies li jmiss.

110. Fost affarijiet oħra, isostnu li dan mhuwiex xi każ fejn qegħdin jimmaġinaw xi dritt, u f'dan is-sens ifakkru li kienet il-konvenuta stess li fil-fatt bagħtitilhom messaġġ li fih qaltilhom ċar u tond li hija kienet

qiegħda tagħtihom id-dritt tal-ewwel rifjut dwar il-bejgħ tal-proprjetà tagħha.

111. Jgħidu wkoll li l-Ewwel Qorti lanqas ma setgħet issib xi raġuni sabiex iżżommhom responsabbli għad-danni minħabba l-fatt li huma oġġezzjonaw għall-permessi ta' żvilupp mitluba mix-xerrej prospettiv li daħal f'konvenju ma' Lucienne Agius. Isostnu li l-oġġezzjonijiet tagħhom kienu mistħoqqa, tant li t-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u Ippjanar laqa' l-appell tagħhom u ħassar il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar.

112. Fuq ix-xaqliba l-oħra, Lucienne Agius qiegħda tilqa' għal dan billi tenfasizza li l-Ewwel Qorti sabet lill-atturi responsabbli għad-danni għaliex ma wrewx rieda tajba fil-bosta proċeduri ġudizzjarji li ressqu kontriha, u sewwasew dawk li għamlet riferenza għalihom fil-premessi tal-kontrotalba tagħha. Tosserva wkoll li l-atturi saħansitra qabdu u minn wara dahra insinwaw nota fir-Reġistru Pubbliku fuq 'dritt' li ma kellhomx.

113. Targumenta li l-atturi għamlu dan kollu sabiex jagħmlu pressjoni fuqha bil-għan li hija ssib ruħha dahra mal-ħajt u jkollha bilfors tbiegħ lilhom u mhux lil terzi.

114. Fid-dawl ta' dan, l-appellata tisħaq li l-Ewwel Qorti applikat il-

prinċipji legali b'mod tajjeb għall-fatti ta' dan il-każ, u targumenta li l-ilmenti tal-appellanti huma essenzjalment dwar il-mod ta' kif l-Ewwel Qorti apprezzat il-provi.

115. Dwar dan, targumenta li hija *«ġurisprudenza ben stabbilita»* li l-Qorti tal-Appell *«m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li tkun għamlet l-Ewwel Qorti sakemm ma jkunux jissusistu raġuniet gravi u serji biżżejjed li jissuġġerixxu mod ieħor.»* Sabiex issostni dan tirreferi għal bosta sentenzi.

116. F'dan il-qafas, tinsisti li l-Ewwel Qorti għarblet sewwa l-provi li tressqu quddiemha u tqis li l-appellanti ma ġabu l-ebda raġunijiet gravi u serji, li għalihom din il-Qorti għandha tirfes fuq id-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti u tbiddel l-apprezzament tal-provi hekk kif magħmul mill-Ewwel Qorti.

117. Tagħlaq billi tgħid li kulħadd għandu jinżamm responsabbli għal għemilu, u għaldaqstant tikkonkludi li l-atturi għandhom iwieġbu għall-għemil abbużiv tagħhom billi jħallsuha d-danni.

118. Fil-fehma tal-Qorti dan l-aggravju huwa mistħoqq.

119. Qabelxejn u sa fejn, il-konvenuta qiegħda tipprova tilqa' għal dan l-

aggravju billi ssostni l-prinċipju li dawn il-Qrati qajla għandhom jiddisturbaw id-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti fejn jidħlu kwistjonijiet dwar l-apprezzament tal-provi, il-Qorti tibda billi tfakkar li, għalkemm huwa minnu li din il-Qorti, bħala qorti ta' reviżjoni, ma titbiegħedx b'mod laxk mill-apprezzament tal-provi li jkun twettaq mill-qorti tal-ewwel grad, madankollu, il-ġurisprudenza l-aktar riċenti ta' din il-Qorti hija fis-sens li l-Qorti tal-Appell tgawdi minn awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u b'hekk għandha kull setgħa li tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom il-Qorti tal-ewwel grad. Intqal ukoll bosta drabi li l-Qorti tal-Appell mhux biss għandha s-setgħa, iżda fuq kollox id-dmir li tikkoreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat, u dan irrispettivament mill-gravità tal-iżball (ara f'dan is-sens ***Robert Pellicano et v. Darren Grima et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Novembru, 2024).

120. Issa għalkemm huwa wkoll minnu li fl-**Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili** nsibu mniżżel li kull wieħed għandu jwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu, madankollu wieħed għandu dejjem iżomm f'moħħu li dan il-prinċipju ġenerali għandu dejjem jinqara fid-dawl tal-artikolu ta' qablu, jiġifieri dak tal-**Artikolu 1030**, fejn il-liġi tagħmilha ċara li: *«[k]ull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu.»*

121. Dan l-artikolu tal-aħħar li huwa mera tal-prinċipju *qui suo iure utitur*

non videtur damnum facere, jitlob li kull min jiftaħ kawża u jikseb il-ħruġ ta' xi mandat kawtelatorju sabiex iħares l-interessi tiegħu, għaliex ġenwinament iħoss li għandu raġun, dak l-għemil m'għandux jagħmlu responsabbli għad-danni, u dan anke jekk eventwalment jirriżulta li huwa ma kellux raġun jew fi kliem ieħor jitlef il-kawża (ara ***Joseph Sammut et v. Carmelo sive Charles Scerri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2020 u ***Ratan Mohnani v. Carmelo Stivala*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), fil-11 ta' Ġunju, 2010).

122. Imbilli wieħed ma jingħatax raġun f'kawża ma jfissirx b'daqshekk li huwa jkun abbuża mill-jeddijiet mogħtija lilu mil-liġi, u għaldaqstant, dan ma jagħmlux awtomatikament responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-kontroparti (ara ***Ignazio Gatt v. Zakkarija Calleja*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2019).

123. L-għarbiel li għandu jintuża mill-Qrati fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta, huwa għalhekk dak, dwar jekk il-parti attriċi tkunx użat il-jeddijiet tagħha fil-qies li jmiss (ara f'dan is-sens ***Alfred Falzon Sant Manduca v. John sive Gino Cutajar et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Jannar, 2025).

124. Ir-raġuni wara dan kollu hija għaliex li kieku l-affarijiet kellhom ikunu mod ieħor, ikun ifisser li l-Qorti tkun qiegħda tirfes fuq wieħed mill-iprem

jeddijiet taċ-ċittadin, u sewwasew dak li jdur għall-kenn tal-Qorti sabiex iħares dawk il-jeddijiet li ġenwinament iqis li jgawdi minnhom (ara ***John Debono v. Ġianna Cauchi et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-12 ta' Settembru, 2008).

125. Hija tabilħaqq ħaġa raġunata li kieku wieħed kellu jinżamm responsabbli għad-danni fuq is-sempliċi fatt li huwa ma jingħatax raġun f'kawża, il-biża' reali li wieħed jista' jitlef kawża, tista' twassal biex tbiegħed lil min ikun fis-sewwa milli jitlob rimedju lill-Qorti. Naturalment, din is-sitwazzjoni għandha kemm jista' jkun tiġi evitata, u għalhekk huwa biss f'każi fejn hemm rieda ħażina jew traskurata li parti f'kawża tista' tinżamm responsabbli għad-danni li jirriżultaw b'konsegwenza ta' dawk il-proċeduri.

126. Minħabba f'hekk, huwa biss fejn tkun *«teżisti l-kuxjenza tal-infondatezza tal-pretensjoni»,* jew almenu fejn parti tonqos bl-użu tad-diliġenza ta' ġenitur tajjeb tal-familja milli tikseb l-għarfien dwar in-nuqqas ta' siwi tal-pretensjoni tagħha, li hija għandha tagħmel tajjeb għad-danni li jirriżultaw b'konsegwenza ta' dawk il-proċeduri legali li tkun għażlet li ddur għalihom (erġa' ara ***John Debono v. Gianna Cauchi et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-12 ta' Settembru, 2008).

127. L-abbuż mill-proċedura ġudizzjarja huwa għalhekk ġeneralment

marbut mal-qerq tal-persuna li tkun irrikorriet għal dawk il-proċeduri jew inkella mal-frugħa tal-pretensjoni nfisha. Kemm hu hekk, ingħad mhux darba li fejn ikun hemm element ta' aġir fieragħ fi proċedura ġudizzjarja, dan normalment jixhed l-abbuż mill-proċess ġudizzjarju (ara ***Pierre Galea et v. Seaborg Company Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Ġunju, 2024 u ***First Gozo Limited v. John Cordina et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Jannar, 2024).

128. Każ klassiku fejn għalhekk jista' jingħad li jkun hemm abbuż mill-proċedura ġudizzjarja huwa meta l-jeddijiet imfittxija mill-parti attriċi jkunu arbitrarji jew inkella kapriċċużi (ara ***Edward Pavia v. Dr. Joseph Ellis et noe*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024).

129. Issa għalkemm fil-każ tal-lum l-Ewwel Qorti qablet ma' Lucienne Agius li l-atturi daru lejn ir-rimedji mogħtija lilhom mil-liġi b'rieda ħażina, u sewwasew bil-għan li jippersegwitawha u jisfurzawha tbiegħ il-proprjetà tagħha lilhom, bil-kundizzjonijiet u l-prezz li jridu huma, din il-Qorti b'kull rispett ma taqbilx, u dan għal bosta raġunijiet.

130. Hawnhekk wieħed għandu jżomm f'moħħu, li sa mill-bidu nett ta' dawn il-proċeduri, Lucienne Agius stqarret li hija ġiet imċaħħda mill-użu tal-flejjes li kellha ddaħħal mill-bejgħ tal-proprjetà tagħha, mill-jum tal-1 ta' April, 2019 'il quddiem, jiġifieri mill-għada li għalaq it-terminu oriġinali

tal-konvenju tat-28 ta' Ġunju, 2018 (ara Dok LA1, f'paġni 28 u 29 tal-atti tal-kawża). Agius mhijiex għalhekk qiegħda tgħid li l-atturi ċaħduha mill-użu ta' dawk il-flejjes għal xi żmien ieħor li jmur lura għall-perjodu ta' qabel l-1 ta' April, 2019.

131. Ifisser b'hekk li kull proċeduri legali li laħqu ġew fi tmiemhom jew ċeduti sa qabel il-jum tal-1 ta' April, 2019, ma setgħu qatt fattwalment żammew jew imqar xekklu lil Lucienne Agius milli titrasferixxi l-proprjetà tagħha lil terzi mill-1 ta' April, 2019 'il quddiem.

132. Għaldaqstant, l-unika proċeduri li setgħu ċaħdu lil Agius mill-użu ta' dawk il-flus li hija kellha ddaħħal mill-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà tagħha lil Abela, huma biss dawk li kien fadal fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2019.

133. Dwar dan, mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-uniċi proċeduri ġudizzjarji li kien fadal fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2019, kienu biss din il-kawża, u l-mandat ta' inibizzjoni bin-numru ta' riferenza 417/2019 JZM, li tressaq flimkien ma' din il-kawża. Dan il-mandat tal-aħħar intlaqa' b'mod proviżorju u wara b'mod definittiv b'digriet tal-25 ta' April, 2019 (ara paġni 128 sa 131 tal-atti ta' din il-kawża).

134. Minn kif rajna iktar kmieni, it-talbiet kollha tal-atturi f'din il-kawża

tressqu b'rabta mal-kwistjoni dwar il-jedd tal-ewwel rifjut, u anke l-kawżali li għalihom l-atturi talbu l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 417/2019JZM, kienu wkoll dwar l-istess kwistjoni legali.

135. L-istess jingħad għall-kontenut tan-nota tal-insinwa bin-numru progressiv 23103/2018, li essenzjalment huwa wkoll dwar l-istess fatti u kwistjoni b'rabta mal-jedd tal-ewwel rifjut (ara n-nota tal-insinwa, Dok LA5, f'paġna 48 tal-atti tal-kawża).

136. Issa irrispettivament mill-konsiderazzjonijiet legali li għadhom kif jissemmew b'rabta mat-tieni aggravju tal-atturi, din il-Qorti ma tistax ma tapprezzax kif bħala stat ta' fatt, il-konvenuta Agius tabilħaqq bagħtet messaġġ lill-atturi li fih din qaltilhom:

> *«We place the property on the market, **<u>as I said I am offering you first refusal</u>**, Frank salt are dealing with the property and we have already been offered the asking price. It happened very fast. We are goon (sic!) to the UK for 10 days. I did not get the architect report. If u (sic!) like we can meet on my return, thanks, Lucienne.»* (ara Dok OM1, f'paġna 6 tal-atti tal-kawża)

137. Min-naħa tagħha, il-konvenuta mhux talli ma ċaħditx li bagħtet dan il-messaġġ, anzi hija stess ikkonfermat li kienet proprju hi l-awtriċi ta' tali messaġġ (ara l-kontroeżami ta' Lucienne Agius f'paġni 268 u 269 tal-atti tal-kawża).

138. F'qafas bħal dan, din il-Qorti jidhrilha li ma huwa xejn sewwa li l-

konvenuta qabbdet u waddbet il-ġebla fuq saqajha, u issa trid lill-ħaddieħor jagħmillha tajjeb għal ġrieħi li sofriet b'konsegwenza ta' għemilha stess.

139. Fis-sewwa, kemm dawn il-proċeduri, kif ukoll in-nota tal-insinwa bin-numru progressiv 23103/18, x'aktarx ma kienu qatt sejrin jitressqu li kieku Lucienne Agius ma qalitx lill-atturi li hija kienet qiegħda tagħtihom il-jedd tal-ewwel rifjut dwar il-bejgħ tal-proprjetà tagħha.

140. Wisq inqas kienu sejrin isiru li kieku Agius żammet kelmtha u ma ffirmatx il-konvenju ma' terzi, qabel ma kellha rifjut ċar min-naħa tal-atturi, li b'dak l-istess prezz u kundizzjonijiet offruta mit-terzi, huma ma kinux lesti li jixtru.

141. Għalkemm huwa veru li Lucienne Agius ippruvat tinħeba wara subgħajha billi tagħti l-impressjoni li hija bagħtet il-messaġġ tas-17 ta' Ġunju, 2018, għaliex allegatament kienet fi stat vulnerabbli u riedet teħles ta' malajr mill-atturi milli jiffittawha iktar, din il-Qorti jidhrilha li bil-livell tal-edukazzjoni li għandha, jiġifieri dak ta' għalliema, Agius mhijiex mara ta' subgħajha f'ħalqha, u għalhekk żgur u mhux forsi għandha taf tajjeb biżżejjed li hija m'għandhiex tikkommetti ruħha b'messaġġi li tagħmel xi ħaġa, imbagħad terġa' lura minn kelmtha.

142. F'sitwazzjoni li fiha l-atturi rċevew messaġġ li fih ġew mgħarrfa ċar u tond li kienu qegħdin jingħataw il-jedd tal-ewwel rifjut għax-xiri ta' proprjetà li tant kellhom interess li jixtru għaliex tmiss mal-proprjetà tagħhom minn żewġt ibnadi, din il-Qorti ma tarax kif tista' tlum lill-atturi li għażlu li jduru lejn il-mezzi legali kollha li tagħtihom il-liġi sabiex jippruvaw iwaqqfu lil Agius milli tbiegħ lil terzi, u jisfurzawha twettaq dak li fl-aħħar mill-aħħar wegħdithom.

143. Wieħed għandu wkoll jifhem u japprezza, li raġuni għalfejn din il-Qorti ma sfurzatx lill-konvenuta Agius sabiex iżżomm kelmtha, huwa biss għaliex din il-Qorti hija tal-fehma li l-obbligu li daħlet għalih Agius huwa ekwivalenti għal wegħda ta' bejgħ ta' immobbli, u b'hekk kellu bilfors isir b'kitba privata jew inkella b'att pubbliku, sabiex ikun jiswa' u enforzabbli skont il-liġi.

144. Għalkemm jista' jiġi argumentat, li b'pariri legali siewja, l-atturi setgħu jkunu jafu minn qabel, li dak li daħlet għalih Agius ma kellu l-ebda siwi f'għajnejn il-liġi, din il-Qorti tifhem li minkejja l-liġi hija oġġettivament l-istess għal kulħadd, fl-istess waqt hija però soġġetta għal diversi interpretazzjonijiet.

145. Tant hu hekk, li kemm fil-passat, u anke fi żminijiet mhux tant

imbegħda, kien hemm xi sentenzi li fihom il-Qrati ħadu l-pożizzjoni li l-jedd ta' opzjoni ma jistax jitqies li huwa wegħda ta' trasferiment, imma huwa biss ftehim milħuq taħt kundizzjoni potestattiva. Għall-istess raġunijiet li ngħataw fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Prokuratur Legali Carmelo Daniel sive Lino Abela v. Vicent Curment noe*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru, 2015, din il-Qorti ma taqbilx mal-pożizzjoni meħuda f'dawk is-sentenzi, però dan kollu jixhed il-fatt dwar kemm il-pretensjonijiet tal-atturi ma kinux fiergħa.

146. Anke sa fejn għandha x'taqsam il-kwistjoni dwar in-nuqqas ta' reġistrazzjoni tal-jedd tal-ewwel rifjut mal-Kummissarju tat-Taxxi, din il-Qorti tqis li l-atturi kellhom ukoll argument fil-komma, għaliex bl-**Avviż Legali 117 tal-2019**, il-Leġislatur daħħal provvediment fil-liġi li jgħid: *«M'għandu jingħata ebda avviż u ma jsir l-ebda pagament ta' taxxa provviżorja f'każ ta' obbligazzjoni unilaterali ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew xi dritt reali fuqha, b'mod komuni magħrufa bħala «a right of first refusal», jew f'każ ta' dritt ta' tiġdid ta' konċessjoni enfitewtika temporanja»* (ara **Regolament 10(9) tar-Regoli dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti**, kif ukoll paragrafu 7.23 f'paġni 398 u 399 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi). Issa jekk dan il-provvediment setax jiġi mħaddem għal dan il-każ hija kwistjoni oħra, però jibqa' xorta waħda l-fatt li l-atturi kellhom argument legali u mhux xejn.

147. Wara kollox anke Lucienne Agius stess jidher li għarrfet sewwa s-serjetà tal-proċeduri tal-atturi u l-possibbiltà reali li din il-kawża setgħet tinqata' kontriha. Kemm hu hekk, fl-aħħar tiġdid tal-konvenju, tniżżlet klawsola fis-sens li l-ebda parti f'dak il-konvenju ma kellha tinżamm responsabbli għad-danni, f'każ li l-wegħda ta' bejgħ u xiri ma setgħetx titwettaq minħabba li din il-kawża tinqata' favur l-atturi Oliver u Josianne Mallia (ara Dok SB1, f'paġna 372 tal-atti tal-kawża, kif ukoll Dok SB2 f'paġna 408 tal-atti tal-kawża).

148. Naturalment, li kieku l-pretensjonijiet tal-atturi kienu fiergħa, Lucienne Agius jew aħjar il-konsulenti legali tagħha ma kienu qatt sejrin iħossu l-ħtieġa li jaħsbu għal xenarju li fih din il-kawża tintrebaħ mill-atturi.

149. L-istess jgħodd dwar l-oġġezzjonijiet tal-atturi mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-ħruġ tal-permessi ta' żvilupp favur ix-xerrej prospettiv Roderick Abela. Kif qegħdin jgħidu sewwa l-atturi appellanti, mis-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (f'paġna 356 tal-atti tal-kawża) jirriżulta li fil-parti l-kbira tagħhom, l-ilmenti tal-atturi kienu mistħoqqa, tant li dak it-Tribunal ħassar id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar dwar il-ħruġ tal-permess u bagħat l-atti lura lill-istess Awtorità, fl-istadju ta' qabel ir-rapport tal-*case officer.*

150. Tħares minn fejn tħares, din il-Qorti ma tarax kif jista' jingħad li l-jeddijiet imfittxija mill-atturi kienu b'xi mod jew ieħor immaġinarji, arbitrarji jew inkella kapriċċużi, u għaldaqstant din il-Qorti jidhrilha li l-atturi tabilħaqq inqdew bil-jeddijiet mogħtija lilhom mil-liġi fil-qies li jmiss u mhux b'mod traskurat jew b'rieda ħażina. Dan kollu minkejja fl-aħħar mill-aħħar ma ngħatawx raġun fl-argumenti tagħhom.

151. Ġaladarba din il-Qorti qiegħda tasal għal konklużjoni bħal din, mela allura, bi tħaddim tal-**Artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili**, l-atturi ma kellhomx jinżammu responsabbli għal kull ħsara li setgħet ġarrbet Lucienne Agius bit-tħaddim ta' dawk l-istess jeddijiet.

152. Il-ħames aggravju huwa għalhekk mistħoqq u billi mingħajr is-sejbien ta' responsabbiltà għad-danni, ma jista' jkun hemm l-ebda kundanna għall-ħlas tad-danni, din il-Qorti ma fadlilha l-ebda ħtieġa li tindirizza s-**<u>sitt aggravju</u>** tal-atturi.

153. Fl-aħħar nett u sabiex ikun ingħad kollox, il-Qorti tosserva li għalkemm l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-appell tagħhom *«bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta»,* madankollu huma ma ressqu l-ebda aggravju dwar il-kap tal-ispejjeż, u fin-nuqqas ta' argumenti speċifiċi fir-rigward, din il-Qorti mhijiex sejra tkun qiegħda twettaq xi bdil

fil-kap tal-ispejjeż hekk kif deċiż mill-Ewwel Qorti (ara f'dan is-sens ***Anthony Ellul v. Josef Aquilina et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Novembru, 2024).

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell tal-atturi Oliver Mallia u Josianne Mallia, b'dan illi qiegħda tirriforma s-sentenza appellata billi: (i) tħassarha sa fejn ċaħdet il-ħames eċċezzjoni tal-atturi għall-kontrotalba ta' Lucienne Agius, u minflok tilqa' dik l-eċċezzjoni; u (ii) tħassarha wkoll fejn laqgħet it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tal-kontrotalba ta' Lucienne Agius dwar ir-responsabbiltà u l-ħlas tad-danni, u minflok qiegħda tiċħad dawk it-talbiet.

Mill-bqija d-digriet tal-11 ta' Ġunju 2021, kif ukoll is-sentenza appellata għandhom jibqgħu kif inhuma, sa fejn huma kompatibbli ma' din is-sentenza.

L-ispejjeż b'rabta mas-sentenza tal-Ewwel Qorti għandhom jibqgħu hekk kif deċiżi mill-Ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu fil-kwoti rispettivi ta' tliet kwarti mill-atturi Oliver Mallia u Josianne Mallia, filwaqt li l-kwart li jifdal għandu jitħallas mill-konvenuta Lucienne Agius.

Sabiex l-affarijiet ikunu ċari, iż-żmien ta' xahar li matulu l-atturi għandhom jersqu għal dak l-att dikjaratorju kif ordnat mill-Ewwel Qorti, għandu jitlaq mil-lum, u flimkien mal-insinwa ta' dak l-att dikjaratorju, l-atturi għandhom ukoll jiżguraw li jehmżu kopja ta' din is-sentenza bi spejjeż tagħhom. Bla ħsara għal dan u f'kull każ, il-Qorti qiegħda tawtorizza lill-konvenuta Lucienne Blanche Georgina Agius sabiex tinsinwa kopja legali ta' din is-sentenza fir-Reġistru Pubbliku u dan b'riħet l-**Artikolu 239 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb