# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF
## ROBERT G. MANGION

### ILLUM IT-TLIETA, 5 TA MARZU 2019

**Rik. Nru. 55/2019 RGM**

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 55/2019 fl-ismijiet:

**Oliver u Josianne konjuġi Mallia**

**vs**

**Lucienne Edwins**

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors imressaq fit-18 ta' Jannar 2019, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbu li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimata

**Milli jbiegh, tittrasferixxi jew mod iehor tiddisponi taht kwalsiasi titolu, kif ukoll milli tissoggetta jew tohloq xi piz jew drittijiet ta' kull xorta, il-fond bl-entraturi numru erbgha (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar**

u dan ghar-ragunijiet segwenti:-

Billi l-intimata Lucienne Edwins hija proprjetarja tal-fond bl-entraturi bin-numru erbgha (4) u sitta (6) tal-istess fond fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar, liema proprjeta` bl-entraturi bin-numru erbgha (4) u sitta (6) tmiss mal-fond bin-numru tnejn (2) min-naha tal-lemin, u mal-fond bin-numru tmienja (8) man-naha tax-xellug proprjeta` tar-rikorrenti.

Billi l-intimata infurmat lir-rikorrenti li hi kienet ser tbigh il-fond taghha bl-entraturi numru erbgha (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri San Pawl il-Bahar;

Billi l-istess intimata weghdet il-jedd ta' preferenza lir-rikorrenti fil-bejgh tal-imsemmi fond kif tindika l-*e-mail* tal-14 ta' Mejju 2018 (**Dok. A**);

Billi nhar is-17 ta' Gunju, 2018 permezz ta' messagg elettroniku, ir-rikorrenti gew infurmati mill-intimata li kien hemm min hu interessat li jixtri l-fond imma naqset milli tinfurmhom dwar il-prezz tal-bejgh kif procedentement kien imwieghed, biex ir-rikorrenti jkunu jistghu jaraw humiex f'posizzjoni li jhallsu tali prezz u eventwalment jaraw jistghux jixtru l-fond in kwistjoni (**Dok. B**);

Billi l-intimata baqghet tirrifjuta milli zzomm ma' dak li weghdet u qatt ma ikkomunikat lura mar-rikorrenti dwar prezz u/jew bejgh tal-fond in kwistjoni;

Billi r-rikorrenti saru jafu li l-intimata iffirmat konvenju ghall-bejgh tal-fond in kwistjoni u permezz tal-avukat taghhom intbghatitilha *email* datata 9 ta' Lulju 2018 illi permezz taghha, wara referenza li saret ghall-*email* tal-14 ta' Mejju 2018 suriferita, talbu lill-istess sabiex tikkomunika l-prezz mifthiehem fil-konvenju kif kien imwieghed lilhom;

Billi minghajr il-hrug ta' da nil-Mandat ta' Jedd li ghandhom ir-rikorrenti jintilef darba ghal dejjem;

Billi minghajr il-hrug ta' dan il-Mandat, il-Jedd li ghandhom jintilef darba ghal dejjem;

Billi l-hrug tal-mandat huwa l-unika mod kif jigi salvagwardjat dan id-dritt;

Billi minkejja d-diversi interpelazzjonijiet li saru l-intimata baqghet inadempjenti;

Illi huma jafu b'dawn il-fatti personalment u qed jaghmel din id-dikjarazzjoni.

**Ghaldaqstant** ghar-ragunijiet premessi u in kawtela tal-istess drittijiet taghhom, l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tinibixxi lill-intimata milli tbiegh, tittrasferixxi jew mod iehor tiddisponi taht kwalsiasi titolu, kif ukoll milli tissoggetta jew tohloq piz jew drittijiet ta' kull xorta, il-fond bl-entraturi numru erbgha (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar.

Bl-ispejjez kontra l-intimat b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti.

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' Jannar 2019, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju, ordnat in-notifika tar-rikors u dan id-digriet lill-intimata b'għaxart ijiem għar-risposta u appuntat ir-rikors għas-smigħ għas-7 ta' Frar 2019[1];

Rat ir-risposta mressqa mill-intimata fis-7 ta' Frar 2019[2], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet għat-talba tar-rikorrenti u tgħid kif ġej:

[1] Paġna 3 tal-proċess.
[2] Paġna 10 tal-proċess.

1. Illi fl-ewwel lok, fil-kopja tar-rikors li giet notifikata biha Lucienne Agius fit-30 ta' Jannar 2109, ma jidhirx li l-mandat ta' inibizzjoni 55/2019 fl-ismijiet hawn fuq premessi huwa mahluf bil-gurament minn Oliver Mallia u/jew martu. Kif tesigi l-ligi taht il-Kap 12 fejn ghalhekk f'kaz li l-mandat ma giex mahluf bil-gurament, huwa null *ab initio*.

2. Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti b'mod malizjuz ipprezentaw dokument markat 'Dok A' li huwa *e-mail* li ntbaghat minn Andy Hubner minghajr pregudizzju. Illi ghalhekk dan id-dokument ghandu jigi sfilzat u kwalunkwe referenza ghall-istess dokument kemm fir-rikors ghall-hrug tal-mandat kif ukoll fil-korrispondenza Dok C ghandha tigi fir-rikors ghall-hrug tal-mandat kif ukoll fil-korrispondenza Dok C ghandha tigi sfilzata u kancellata.

3. Illi fit-tielet lok, ma jirrizulta minn imkien li '*prima facie*' hemm jedd ta' preferenza a favur ir-rikorrenti konjugi Mallia, fejn l-eccipjenti qatt ma ntrabtet b'dan is-sens. Illi sabiex jissussisti jedd ta' preferenza irid ikun hemm ftehim bil-miktub skont l-Artikolu 1233 tal-Kap 16, liema ftehim qatt ma mkien ma sar. Illi huwa car u manifest li l-messagg bl-SMS datat 17 ta' Gunju 2018 ma jikkostitwix ftehim *ai termini* tal-Artikolu 1233 tal-Kap 16. Issir referenza ghall-kawza **Victor Camilleri vs Frank Littleton** (Qorti tal-Kummerc 25 ta' Jannar 1990) – "Illi huwa risaput illi l-ligi trid li l-weghda tal-bejgh u x-xiri ssir b'att pubbliku jew skrittura privata, inkella ma tghoddx. Gie anki ritenut (ara **Kollez. Vol. XXX-II-248**) li skambju ta' korrispondenza privata ma humiex ekwivalenti ghall-iskrittura privata".

4. Illi fir-raba' lok, il-prima facie ma jirrizultax ukoll ghaliex l-eccipjenti la qat dahlet f'konvenju mal-konjugi Mallia, u la qatt ma ffirmat skrittura quddiem Nutar/a, u liema allegat jedd ta' preferenza ma jista' jkollu ebda effett legali stante li qatt ma gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont l-Artikolu 3(6) tal-Kap 364 fi zmien 21 gurnata skont Regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364.06).

5. Illi fil-hames lok, l-eccipjenti tinforma lil din l-Onorabbli Qorti li fil-fatt 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), liema negozjati sfaw fix-xejn wara li r-rikorrenti konjugi Mallia kienu insulentawha u dahqu biha meta kienet talbithom 400,000 euro, u fejn huma kienu ghamlu offerta mizera ta' 213,000 euro u qalula li mhux ser joffru iktar ghax il-proprjeta` ma jgibx iktar minn hekk. Illi l-eccipjenti fil-fatt sabet xerrej u qeghda fuq konvenju sabiex tbiegh bil-prezz ta' 300,000 euro.

6. Illi b'kull rispett, l-eccipjenti tinforma lil din l-Onorabbli Qorti li r-rikorrenti gia`ttentaw johorgu mandate ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet bin-numru 1688/2018 LSO, fuq pretenzjonijiet fazulli girward il-hajt tal-appogg liema mandate ta' inibizzjoni tant kien manifestament vessatorju li gie rtirat mill-konjugi Mallia fl-ahhar minuta wara nhareg ir-rapport tal-Perit tal-Qorti kontra taghhom. Illi l-konjugi Mallia ilhom iz-zmien jaghtu fastidju lill-eccipjenti u jaghmlu pressjoni fuqha sabiex jittentaw jakkwistaw ilo-proprjeta` taghha bi prezz mizeru. Ili dawn il-proceduri m'huma xejn ghajr abbuz mis-sistema legali u tentattiv iehor fjakk sabiex ibezzghu lill-eccipjenti, u l-ecipjenti ma tridx taghmel ebda negozju mar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti konjugi Mallia, u b'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lill-eccipjenti inkluzi that l-Artikolu 836 tal-Kap 12 u inkluzi danni u telf ta' qliegh.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżeneta f-14 ta' Frar 2019[3];

[3] Paġna 14 tal-proċess.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata ppreżentata fit-22 ta' Frar 2019[4];

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Frar 2019, fejn ħalliet ir-rikors għall-provvediment in camera.

Ikkunsidrat

Illi r-rikorrenti b'dan il-mandat jridu jżommu lill-konvenuta milli tbiegħ, tittrasferixxi jew b'xi mod ieħor toħloq xi piż fuq il-fond bl-entratura numru erbgħa (4) u sitta (6) fi Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar.

Illi din it-talba qiegħda ssir fuq il-pretensjoni tar-rikorrenti li l-intimata wegħdet il-jedd ta' preferenza lir-rikorrenti tal-bejgħ tal-imsemmi fond. Ir-rikorrenti jilmentaw, li nonostante li l-intimata wegħdithom li ser ikunu preferuti fil-bejgħ, hija naqset milli tinfurmahom bll-prezz li hija kienet qed tippretendi għall-bejgħ tal-fond. Ġara li sussegwentement ir-rikorrenti ġew infurmati mill-Avukat tagħhom li l-intimata daħlet f'konvenju ma' terzi.

Illi min-naħa tagħha l-intimata ma tiċħadx li hija daħlet f'konvenju ma' terzi iżda tissottometti li a kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrenti, ir-rikorrenti għamlu offerta u l-prezz offrut mir-rikorrenti għaż-żewġ fondi kien ta' €213,000 liema prezz f'għajnejn l-intimata kien baxx u maret għall-offerta mogħtija minn terz li kienet ferm aktar għolja. L-intimata tissottometti wkoll li ma kien hemm l-ebda skrittura privata li tobbliga lill-intimata tbiegħ il-fond lir-rikorrenti.

Ikkunsidrat

Illi l-mandat mitlub mir-rikorrenti huwa wieħed ġenerali maħsub taħt l-**Artikolu 873 tal-Kapitolu 12**. Huwa ben saput li l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista'

[4] Paġna 18 tal-proċess.

tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.[5] Għalhekk jekk dak li jkun irid jinżamm milli jsir ikun diġa sar, ma jibqax lok biex it-talba tal-ħruġ tal-istess Mandat tintlaqa'.[6]

Illi bil-liġi r-rikorrenti jridu jissodisfaw żewġ elementi sabiex jistħoqqilhom jiksbu l-ħruġ tal-mandat: **(a) iridu juru li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li jippretendu li għandhom, u (b) ir-rikorrenti jkunu jidhru li għandhom, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet**.[7]

Illi l-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha prima facie l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux suġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawża **Sonia Grech pro et noe vs Stephanie Manfrè** li *'huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant. Jew il-jeddijiet jidhru prima facie, ma' l-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat.'*

Illi bl-użu tal-kelma 'u' fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 873, il-leġislatur ried li ż-żewġ elementi ikunu kumulattivi u mhux alternattivi. B'dan ifisser għalhekk illi jekk wieħed minn dawn iż-żewġ elementi jkun nieqes, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak. Tajjeb jingħad ukoll li l-proċedura tal-mandat huwa wieħed sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiegħ tal-kawża dwar l-istess jedd, huwa għalhekk li r-rikorrenti trid turi mad-daqqa t'għajn li hija għandha jedd.

Illi jeħtieġ lill-Qorti wkoll li flimkien maż-żewġ elementi surreferiti, tikkonsidra l-element tal-preġudizzju. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-

[5] Artikolu 873 (1) tal-Kapitolu 12.
[6] **Rachel Mifsud vs. Anthony Fountain et** (Mand. Inib. Nru 431/2009) degretat fit-30 t'April 2009.
[7] Artikolu 873 (2) tal-Kapitolu 12.

talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli.[8] B'irrimedjabbli wiehed ghandu jfisser li *'bl-għamil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat'.* Il-preġudizzju li l-parti rikorrenti tkun trid twaqqaf irid ikun wieħed li ma jkunx hemm rimedju ieħor għalih jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat, tant li jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħrug tal-Mandat. Huwa għalhekk li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali.[9]

Ikkunsidrat

***Prima facie***

Eżaminati l-atti, l-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd *prima facie* x'jikkawtelaw. Min-nota ta' sottomissjonijiet minnhom ippreżentata joħroġ ċar li 'mhux qed jitolbu l-bejgħ jew trasferiment tal-fond imma li jeżerċitaw dritt li ngħata lilhom mill-intimata stess' u ċioe *the right of first refusal*. Jidher mad-daqqa t'għajn li għalkemm ma kien hemm l-ebda skrittura ffirmata bejn il-partijiet konċernati li biha l-intimata obbligat li tagħti *the right of first refusal* lir-rikorrenti, l-intimata tissottometti li r-rikorrenti ingħataw fil-fatt il-possibilità li jagħmlu offerta tagħhom fuq il-post (liema sottomossijoni ma ġietx ikkontestata). Li ġara iżda li din l-offerta ma ġietx aċċettata mill-intimata. Mad-daqqa t'għajn jidher li dak li wegħdet l-intimata ma kinitx li taċċetta l-offerta tkun xi tkun u tbiegħ fiż-żgur il-fond lir-rikorrenti, għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jużaw din il-proċedura ta' natura eċċezzjonali bħala *arm twisting* sabiex jiksbu dak li jridu huma. Ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt x'jikkawtelaw u

[8] **Muriel Thake vs. Lars Olav Valdemar Grill et** (Mand. Inib. Nru 1712/2017 degretat fis-27 ta' Diċembru 2017.
[9] **Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici** (Rik Nru 2086/1997) degretat fil-25 ta' Jannar 2005; **Angelo Xuereb vs. Marin Hili** (Rik Nru 3135/94) degretat fit-22 ta' Settembru 1995.

konsegwentement ma jistgħux iżommu lill-intimata milli tkompli bil-bejgħ tal-post lil terzi.

Il-Qorti għalhekk tikkonkludi li r-rikorrenti ma seħħilhomx jurui li għandhom jedd *prima facie* li jistħoqqlu l-ħarsien bil-ħruġ tal-Mandat. Ġialadarba wieħed mill-elementi rikjesti bil-liġi huwa nieqes, ma hemmx ħtieġa sabiex il-Qorti tgħaddi biex tqis l-elementi rimanenti.

**DECIDE**

Għal dawn ir-raġunijiet l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tat-18 ta' Jannar 2019, tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub u dan għaliex ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu.

L-ispejjeż jitħallsu mir-rikorrenti.

**Mogħti kameralment illum 5 ta' Marzu 2019**

**Onor. Robert G. Mangion LLD**
**Imħallef**

**Lydia Ellul**
**Deputat Reġistratur**