QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 27 ta' Mejju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 373/2022 AF

Mark Portelli

vs

Dr. Frank Portelli

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Mark Portelli, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Permezz ta’ skrittura privata datata 13 ta’ April tas-sena 2016, il-konvenut intrabat favur l-attur li jaghtih jedd tal-ewwel rifjut hekk hu jigi biex ibiegh sehemu mill-bejt u l-arja tal-korp ta’ bini maghruf bhala “Seaview Apartments”, gewwa Vecca Lane, f’San Pawl il-Bahar, u dan versu l-prezz ta’ sittin elf Ewro (€60,000).

Il-konvenut behsiebu jbiegh sehemu mill-bejt u l-arja lil terzi, u qed jichad lill-attur il-jedd tieghu tal-ewwel rifjut skond kif pattwit fl-iskrittura privata datata 13 ta’ April tas-sena 2016.

Ghalhekk l-attur talab il-hrug tal-mandat t’inibizzjoni bin-numru 378/2022 fil-konfront tal-konvenut sabiex dan jinzamm milli jassenja, jaljena jew fi kwalsiasi mod jittrasferixxi, kemm b’titolu oneruz u kemm b’titolu gratwitu, jew b’xi mod kwalsiasi jikkostitwixxi jeddijiet ta’ preferenza jew jeddijiet reali jew personali fuq il-bejt u l-arja sovrastanti l-istess bejt, ilkoll sovrastanti l-kumpless ta’ bini bin-numru ufficcjali 3 u maghruf bhala “Seaview Apartments” u li huwa sitwat f’Vecca Lane, f’San Pawl il-Bahar, liema mandat inhareg b’mod definittiv mill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili b’digriet tal-14 ta’ April tas-sena 2022, u dan peress li l-attur irid jezercita l-jedd tal-ewwel rifjut moghti lilu mill-konvenut kif fuq premess.

Ghalhekk qed issir din il-kawza.

L-attur jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-attur ghandu l-jedd jixtri minghand il-konvenut is-sehem tieghu mill-bejt u l-arja sovrastanti l-istess bejt, ilkoll sovrastanti l-kumpless ta’ bini bin-numru ufficcjali 3 u maghruf bhala “Seaview

Apartments" u li huwa sitwat f'Vecca Lane, f'San Pawl il-Bahar, u dan versu l-prezz ta' sittin elf Ewro (€60,000) u skond l-iskrittura privata datata 13 ta' April tas-sena 2016.

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenut sabiex ibiegh u jittrasferixxi lill-attur is-sehem tieghu mill-bejt u l-arja sovrastanti l-istess bejt, ilkoll sovrastanti l-kumpless ta' bini bin-numru ufficcjali 3 u maghruf bhala "Seaview Apartments" u li huwa sitwat f'Vecca Lane, f'San Pawl il-Bahar, u dan versu l-prezz ta' sittin elf Ewro (€60,000) u skond l-iskrittura privata datata 13 ta' April tas-sena 2016.

3. Tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att notarili opportun fil-jum, hin u lok li jigu minnha ffissati ghal dak l-iskop, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jidhru ghal kwalsiasi eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta guramentata ta' Dr. Frank Portelli, li in forza taghha gie eccepit kif gej:

B'referenza ghall-fatti dikjarati fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat, il-kliem preciz tal-iskrittura tat-13 ta' April 2016 jghid hekk: "*That the landlord undertakes to give the said buyer the right of first refusal should he be selling his share of the said airspace at the price of €60,000*". Wiehed ghandu joqghod attent li s-sens ta' din il-klawsola ma jintilifx fit-traduzzjoni ghall-Malti.

B'referenza ghat-tieni premessa tar-rikors guramentat, mhux minnu li l-esponent cahhad lill-attur mill-opportunità li jezercita l-jedd tal-ewwel rifjut, anzi l-esponent taha lill-attur opportunità ampja biex jezercita dak id-dritt izda l-attur ma wasalx ghall-akkwist u ma hax l-opportunità biex jakkwista; u ma jistax issa jippretendi li jisfratta l-bejgh favur terzi bhallikieku jekk il-proprjetà ma tinbieghx lill-attur ma tista' tinbiegh lil hadd aktar.

Il-mandat ta' inibizzjoni msemmi fit-tielet premessa tar-rikors guramentat verament li gie milqugh izda b'daqshekk ma jfissirx li l-attur ghandu ragun fil-mertu u l-esponent jirrizerva minn issa kull azzjoni ghad-danni minhabba l-agir tal-attur u per konsegwenza tal-mandat ta' inibizzjoni msemmi, inkluz minhabba li nhareg b'mod frivolu u vessatorju.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-eccipjenti ghandu s-segwenti eccezzjonijiet xi jressaq kontra t-talbiet tal-atturi:

Fl-ewwel lok u preliminarjament l-attur ghandu jiddikjara x'tip ta' azzjoni huwa qieghed jintenta b'din il-procedura u x'inhu l-jedd li jippretendi li qed jenforza. Dan qieghed jinghad in partikolari ghaliex filwaqt li l-premessi fir-rikors guramentat jitkellmu minn jedd <u>ta' l-ewwel rifjut</u> li l-attur jippretendi li ghandu fuq il-proprjetà mertu tal-kawza, it-talbiet huma immirati sabiex jigi dikjarat li l-attur ghandu l-jedd <u>jakkwista</u> dik il-proprjetà bi prezz partikolari u sabiex jigi <u>ordnat il-bejgh lilu</u> ta' dik il-proprjetà. Ghalhekk mhux biss id-dritt pretiz fil-premessi ma jwassalx ghat-talbiet promossi fir-rikors guramentat izda hemm addirittura kunflitt bejn dak dikjarat fil-premessi u dak mitlub, ghaliex talba biex wiehed jigi ordnat jittrasferixxi timplika li hemm konvenju bejn il-partijiet mentri d-dritt tal-ewwel rifjut minnu nnifsu jfisser li ma hemm ebda konvenju vigenti.

Ghall-istess raguni fuq indikata, jekk l-attur jonqos li jiddikjara ezattament x'inhuwa l-jedd pretiz minnu u f'liema qafas legali huwa qieghed jippromwovi l-azzjoni tieghu, il-kuntradittorjetà ta' att promotur li huwa kunfliggenti fih innifsu twassal bilfors ghan-nullità tal-azzjoni kif intentata mill-attur u ggib in-nullità tal-istess rikors guramentat.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi l-iskrittura tat-13 ta' April 2016 mhijiex konvenju u lanqas tissodisfa r-rekwiziti mehtiega ghall-validità ta' konvenju dwar bejgh u xiri ta' proprjetà immobbli u ghalhekk l-attur ma jistax jitlob li jigi dikjarat li huwa "*ghandu l-jedd jixtri*" l-proprjetà mertu tal-kawza versu prezz partikolari u lanqas tista' din il-Qorti tikkundanna lill-esponent jittrasferixxi l-proprjetà a bazi ta' dik l-iskrittura.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalsiasi kaz anke li kieku l-iskrittura msemmija kellha tigi kkunsidrata bhala konvenju, dan certament li jkun ormai skada u ghalhekk ma jistax jigi enforzat.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost jekk l-azzjoni hija biex jigi enforzat jedd ghall-ewwel rifjut, allura t-talbiet huma impustati hazin in kwantu effettivament l-attur mhux qed jitlob li jithalla jezercita dak il-jedd, u ghalhekk l-azzjoni kif promossa ma tistax tirnexxi.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost jekk l-azzjoni hija biex jigi enforzat jedd ghall-ewwel rifjut allura jispetta lill-attur li jgib il-prova tal-offerta li skond hu huwa jrid li jezercita xi dritt ta' l-ewwel rifjut dwarha.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-dritt tal-ewwel rifjut kontenut fl-iskrittura tat-13 ta' April 2016 digà gie ezercitat u huwa ghalhekk ezawrit, u b'hekk it-talbiet tal-attur ma jistghux jintlaqghu billi huwa ma baqaghlu ebda dritt bhal dak pretiz minnu.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost ukoll, l-attur irrinunzja ghal kwalsiasi dritt tal-ewwel rifjut li seta' kellu stante li fil-passat huwa stess kien ipprova jwassal terza persuna biex takkwista l-fond u l-attur ma riedx jakkwista l-fond hu stess.

Dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-iskrittura tat-13 ta' April 2016 hija cara u ma thallix lok ghal interpretazzjoni; izda f'kaz li din il-Qorti thoss il-bzonn li tidhol fl-interpretazzjoni tal-istess allura jrid jigi rilevat illi l-iskop tal-iskrittura tat-13 ta' April 2016 certament li ma kienx sabiex l-attur ikun jista' jakkwista l-fond bil-prezz ta' €60,000 meta jrid u fi kwalsiasi zmien futur, anke jekk is-sid ikollu offerta ahjar minghand terzi. Bl-akbar rispett bit-talbiet tieghu f'din il-kawza, l-attur qieghed jipprova jiznatura l-iskrittura nfisha u ghalhekk dak mitlub minnu ma jistax jigi koncess jew milqugh.

Ghall-kompletezza jinghad illi ai termini tal-iskrittura tat-13 ta' April 2016 jekk l-esponent kellu jew ikollu offerta ta' bejgh ghall-proprjetà mertu tal-kawza li tizboq il-prezz ta' €60,000 (u jigi

rilevat li l-proprjetà llum tiswa konsiderevolment aktar minn hekk) huwa lanqas ma kien obbligat li joffriha l-ewwel lill-attur.

Fi kwalsiasi kaz l-attur ma ghandux il-mezzi biex jakkwista l-proprjetà in kwistjoni u qieghed jittenta din l-azzjoni, u l-mandat ta' inibizzjoni li hemm marbut maghha, sabiex itellef lill-esponent milli jkun jista' jbieghha lil haddiehor. Certament li fejn japplika l-jedd tal-ewwel rifjut, dan ma ghandux jigi abbuzat biex persuna li ma ghandhiex il-mezzi biex tassumi fuqha l-offerta maghmula minn haddiehor (bil-prezz u kundizzjonijiet ancillari ghaliha) xorta wahda ttellef il-bejgh lit-terz.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipjent dejjem agixxa *in buona fede* u anzi huwa l-attur li mhux qieghed jimxi bi *buona fede* mal-esponent u dan kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza. Ghalhekk it-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda anke in bazi ghall-principju li l-iskritturi u l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti *in buona fede*.

Minghajr pregudizzju ghal dak kollu sueccepit it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

B'rizerva ghal eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-eccepjenti inkluz ghad-danni.

Semghet xhieda *viva voce*.

Rat l-atti kollha.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ta-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel tlett eccezzjonijiet ta' Dr. Frank Portelli.

Qieset illi essenzjalment l-intimat jeccepixxi kontradittorjetà fir-rikors promotur, li tali kontradittorjetà twassal ghan-nullità tal-kawza, jeccepixxi wkoll illi l-iskrittura *de quo* mhijiex konvenju u ma tissodisfax il-kundizzjonijiet biex titqies konvenju validu.

Peress illi huma konnessi din il-Qorti ser tittratta l-ewwel zewg eccezzjonijiet flimkien.

L-intimat jibda billi jeccepixxi n-nullità tal-kawza ghaliex mhuwiex car x'tip ta' jedd qieghed jinforza, dan ghaliex, skond l-istess intimat il-premessi ma jwasslux ghat-talbiet kif dedotti.

In linea ta' principju din il-Qorti tibda billi tirribadixxi l-insenjament kostanti ta' dawn il-Qrati illi hija kostretta toqghod fuq il-kawzali kif dedotti fl-att li bih tinbeda l-kawza, f'dan il-kaz ir-rikors guramentat.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta "Mizzi noe vs Pace noe" deciza fit-3 ta' Novembru 1982, fejn intqali li:

> *"kif inhu risaput, din il-Qorti, bhala Qorti ta' Gurisdizzjoni Superjuri, ghandha toqghod biss fuq il-kawzali jew kawzalijiet kif dedotti fic-citazzjoni, u ma tistax tiddeciedi fuq cirkostanzi u fatti ohrajn li ma jidhlux f'dak il-kawzali jew kawzalijiet."*

Ikkunsidrat illi l-Art. 789 tal-Kap. 12 jipprovdi illi eccezzjoni ta' nullità ta' att gudizzjarju tista' tinghata:

1. *a) Jekk in-nullità hija ddikjarata mil-ligi espressament;*

   b) Jekk l-att jinhareg minn qorti mhux kompetenti;

   c) Jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullità, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-att jigi annullat;

   d) *Jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament mehtiega mil-ligi;*

Izda dik l-eccezzjoni ta' nullità kif mahsuba fil-paragrafi vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi.

2. L-eccezzjoni ta' nullità ta' att, taht is-subartikolu 1(c), ma tistax tinghata, meta l-parti li taghtiha tkun baqghet taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru atti ohra wara, minghajr ma tecepixxi dik in-nullità."

Il-principji li jirregolaw l-applikazzjoni ta' dan il-provvediment gew konsistentement applikati minn dawn il-Qrati u essenzjalment jinkludu s-segwenti:

- Il-kazijiet fejn tista' tirnexxi l-eccezzjoni huma tassattivament dawk elenkati fil-fuq citat artikolu tal-Kap. 12.

- Citazzjoni ghandu jkun fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba.

- Citazzjoni ma tigix skartata ghajr ghal ragunijiet gravi.

- Fejn ma hemmx kontradizzjoni ghall-ahhar bejn premessi u talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qorti trid tqis b'cirkospezzjoni l-eccezzjoni, il-kwalifika fil-kuntest ghandha tkun il-kjarezza tal-intenzjoni.

- L-oggett tal-kawza u r-raguni jridu jkunu mfissra cara.

- Premessi guridikament distinti u talbiet kontradittorji jwasslu ghan-nullità tac-citazzjoni.

Il-Qorti tirreferi f'dan il-kuntest ghas-sentenzi "Fenech vs Grech" (Prim'Awla, deciza mill-Imhallef J. R. Micallef fl-24 ta' Settembru 2001), "Licari vs Cassar" (deciza mill-Imhallef R. C. Pace fit-12 ta' Dicembru 2001) u "Aquilina vs Aquilina" (deciza fil-21 ta' Marzu 1988).

Inoltre, kif irriteniet il-Qorti fil-kawza "Malta Development Corporations vs Licari Paul" (deciza fit-22 ta' April 2004).

"Huwa principju inderogabbli li l-azzjoni tigi kontenuta fil-premessi u fit-talbiet b'mod li jigu sodisfatti r-rekwiziti tal-Art. 156 imma huwa wkoll mehtieg ad substantia et validatem illi l-azzjoni tkun wahda kjarament identifikata fil-ligi."

*"**Francis Xavier sive Mose' Aquilina vs Carmela sive Lina Aquilina (App. Civ. 21 ta' Marzu 1988)**, li minnha l-konvenut iqajjem il-punt li biex 'tigi dikjarata nulla l-azzjoni u jitwaqqaf il-kors taghha, jenhtieg li jikkonkorru ragunijiet gravi, fosthom nuqqasijiet ta' evidenti pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut'."*

Min-naha l-ohra fil-kawza "Capua Palace Limited vs Arcidiacono Boris" (deciza fil-31 ta' Jannar 2003) gie ritenut illi:

"Fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-permessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati ghandhom iqisu b'cirkospezzjoni eccezzjoni ta' nullità ta' att gudizzjarju. Biex att ta' citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validita' huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur;

Hu necessarju illi jkun jirrizulta rapport ta' konnessjoni ragjonevolment identifikabbli bejn il-premessi migjubin bhala l-kawza tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut."

Applikati dawn il-principji ghall-kawza tal-lum, din il-Qorti ma ssibx il-kontradizzjoni lamentata mill-intimati. Is-sisien tal-kawza huwa d-dritt pretiz tal-ewwel rifjut, u għal dan li qiegħed jirrispondi l-intimat.

Jekk it-talbiet kif dedotti humiex logikament u legalment gustifikati, jekk u meta jigi deciz li tassew hemm dritt tal-ewwel rifjut hija kwistjoni ohra. Tenut kont tal-principju li r-ratio wara l-provvedimenti tal-ligi li jipprovdi ghan-nullità tac-citazzjoni huwa l-pregudizzju li jista' jsofri konvenut fid-difiza tieghu, din

il-Qorti ma ssibx kontradizzjoni. Ghalhekk l-ewwel zewg eccezzjonijiet ser jigu michuda.

It-tielet eccezzjoni tirrigwarda essenzjalment in-natura tal-kuntratt li fuqu hija mibnija l-kawza tar-rikorrenti.

Il-ftehim datat 13 ta' April 2016 jipprovdi testwalment illi:

> *"That the said landlord undertakes to give the said buyer the right of first refusal should he be selling his share of the said airspace at the price of €60,000."*

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza "Sammut Casingena vs Cappello" deciza fit-8 ta' Mejju 2009 stabbiliet illi:

> *"Fil-fehma tal-Qorti l-ftehim tal-11 ta' Lulju 2000 dwar il-garage numru erbgha (4) ma huwiex hlief weghda unilaterali ta' bejgh. Tassew illi l-weghda kienet soggetta ghal kondizzjoni, u ma kienitx tiskatta qabel ma' l-konvenuti gharrfu lill-attrici bil-hsieb taghhom li jbieghu, izda, meta sehhet il-kondizzjoni, l-konvenuti kienu marbuta li jbieghu u l-weghda setghet titwettaq minn dakinhar, u minn dakinhar ukoll beda jghaddi z-zmien li jaghti l-Art. 1357(2) tal-Kodici Civili."*

F'dik il-kawza, l-Qorti kompliet:

> *"Ukoll ladarba l-ftehim tal-11 ta' Lulju 2000 huwa weghda ta' bejgh – ghalkemm weghda unilaterali u soggetta ghal kondizzjoni sospensiva – kien hemm l-obbligu li jinghata avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li tithallas it-taxxa provvizorja kif jghid u jrid l-Art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364]."*

Ftit xhur wara, l-Qorti tal-Appell fis-sentenza "Vassallo vs Esquire" deciza fis-27 ta' Novembru 2009, tenniet illi opzjoni hija weghda ta' bejgh fit-termini tal-ligi u ghalhekk kien hemm l-obbligu ta' registrazzjoni. Il-Qorti osservat illi:

> *"L-Artikolu 1233(1)(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment* ***jew*** *ta'*

akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni mmobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni jehtieg, taht piena ta' nullità, l-att pubbliku jew kitba privata. L-Artikolu 1357 tal-istess Kapitolu 16 jipprovdi li ***weghda ta' bejgh*** *ta' haga bi prezz determinat … ma titqies bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. L-Artikolu 1360, imbaghad, jiddisponi li id-disposizzjonijiet dwar weghda ta' bejgh, jghoddu ghall-* ***weghda ta' xiri****.*

"Minn dan jidher li weghda ta' bejgh tista' tkun obbligazzjoni unilaterali daqs kemm tista' tkun obbligazzjoni unilaterali l-weghda ta' xiri. L-unika kundizzjoni li hija imposta mil-ligi biex din il-weghda jkollha l-effetti taghha konsistenti fl-obbligu li jsir il-bejgh jew, fin-nuqqas, li jithallsu d-danni, hija li jkun hemm l-accettazzjoni mill-kontro-parti. Issa fil-kaz in ezami jidher li fl-iskrittura ta' lokazzjoni tad-29 ta' Mejju, 2002, kif sussegwentement emendata, l-weghda li kien ghamel is-sid tal-fond in kwistjoni, cioè s-socjetà konvenuta, kienet giet accettata mill-kontro-parti, kif jidher evidenti mill-iffirmar tal-istess skrittura b'mod li f'kaz li l-inkwilin u cioè l-atturi, jaghzlu li jezercitaw l-optzjoni lilhom moghtija, is-sid kien ikun marbut li jidher fuq l-att ta' trasferiment tal-imsemmija proprjetà versu l-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet. L-opzjoni moghtija lill-inkwilin ma tnaqqas xejn minn dan l-obbligu tas-sid li, fi kwalunkwe kaz, kellu jibqa' marbut ghall-perjodu kollu stipulat koncess lill-kontro-parti, u fin-nuqqas ibati s-sanzjonijiet kontemplati fil-ligi. Din l-opzjoni kienet biss koncessjoni lill-kontro-parti li kellha l-fakoltà taghzel jekk tixtri jew ma tixtrix; però l-weghda tas-sid kellha bilfors in-natura ta' konvenju li jrid l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement kien jehtieg li tali obbligazzjoni tigi registrata skond kif tipprovdi l-istess ligi, u fin-nuqqas ikun hemm s-sanzjoni ta' nullità hemm kontemplata. Li wiehed jirritjeni l-kuntrarju jkun ifisser biss li l-obbligazzjoni ta' bejgh assunta mis-sid fl-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni ma ghandha ebda effett legali b'mod li ma tkunx enforzabbli mill-kontro-parti accettanti."

Fil-kaz in ezami, Caroline Mifsud in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxa ikkonfermat illi l-iskrittura mertu tal-kawza ma kienitx registrata.

Stabbilit li fuq l-iskorta ta' gurisprudenza citata, l-iskrittura titqies konvenju, din il-Qorti tghaddi biex tiddikjara illi, galadarba ma gietx registrata kif trid il-ligi, l-istess skrittura ma jibqaghlha ebda validità. Il-Qorti terga tirreferi fil-kuntest ghall-fuq citata "Sammut Casingena vs Cappello". Ghaldaqstant din it-tielet eccezzjoni qeghda tigi meqjusa bhala fondata.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet ta' Dr. Frank Portelli u,

2. Tilqa' it-tielet eccezzjoni u b'hekk tichad it-talbiet ta' Mark Portelli.

L-ispejjez jithallsu minn Mark Portelli hlief ghal dawk konnessi mal-ewwel zewg eccezzjonijiet li ghandhom jithallsu minn Dr Frank Portelli.

IMHALLEF

DEP/REG