Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 2049/1999/1

Edward Portelli, Ingrid Sheldon u Robert Portelli

Vs

Hector Cassola

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi fit-30 ta’ Lulju, 1990 Louis Portelli, missier it-tlett atturi li tieghu huma l-eredi, li miet fil-5 ta’ Dicembru, 1998, iffirma konvenju mal-konvenut li bih huwa obbliga ruhhu li jixtri u jakkwista u l-konvenut obbliga ruhhu li jbiegh u jittrasferixxi l-fond numru 58, St. Dominic Street, Valletta versu l-prezz patwit ta’ Lm4250, liema prezz thallas kollu mill-awtur tal-atturi lill-konvenut fuq il-konvenju;

Qrati tal-Gustizzja

U premess illi sad-data tal-mewt tal-imsemmi Louis Portelli, li minn dak in-nhar tal-konvenju dahal jabita fl-imsemmi fond, l-kuntratt finali ta' kompravendita baqa' ma giex ippubblikat;

U premess illi wara l-mewt tal-imsemmi Louis Portelli saru trattattivi bejn il-partijiet li kienu waslu fi ftehim verbali li l-kuntratt ta' kompravendita jsir bejn il-konvenut u l-atturi, izda l-konvenut kellu ripensament u rrifjuta kemm li jidher fuq dan il-kuntratt u kemm li jirresitwixxi l-ammont ta' Lm4,250 lilu mhallsa fuq il-konvenju ghas-saldu tal-prezz tal-immobbili;

U premess li l-konvenju skada u ghalhekk ma ghadux ezegwibbli, l-istanti bhala eredi ta' missierhom Louis Portelli huma intitolati ghar-rifuzjoni tas-somma ta' Lm4,250;

L-atturi talbu lil din il-Qorti:

Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' erbat elef mitejn u hamsin lira (Lm4,250) rapprezentanti l-prezz tal-immobbili imhallas mill-awtur tal-atturi fuq il-fuq imsemmi konvenju li skada minghajr ma kien hemm l-ezekuzzjoni tieghu.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra interpellatorja tad-9 ta' Gunju, 1999 u tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Awissu, 1999 u bl-imghax legali mid-data tal-ittra ufficjali kontra l-konvenut, li minn issa qed jigi ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 18 tal-process fejn eccepixxa:

Preliminarjament illi l-atturi jehtiegu iressqu prova sodisfacenti dwar li huma l-**unici eredi** (kif qed jallegaw fic-citazzjoni) tal-mejjet Louis Portelli, stante li d-decujus missierhom ghex ghal numru ta' snin imbieghed mid-dar konjugali u separat minn martu Joan (omm l-atturi) tant li

l-fond li jissemma fid-dikjarazzjoni kien hadu f'idejh biex ikun indipendenti. **Mhux biss**, izda ladarba l-istess armla Joan Portelli mhix parti attrici, l-atturi jehtiegu juru li huma jistghu validament jagixxu minghajrha avolja qed jippretendu flejjes li "prima facie" originaw mill-komunjoni tal-akkwisti. Fin-nuqqas ta' provi f'dan ir-rigward l-ecipjent konvenut jitlob li jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Preliminarjament ukoll, bla pregudizzju ghas-suespost, jeccepixxi li, apparti li bhala "konvenju" dik l-iskrittura tat-30 ta' Lulju, 1990 skadiet wara sitt xhur bla tigdid, li **SKRITTURA** 'per se' iddekadiet mill-validita' legali taghha wara sentejn … u cioe' fid-29 ta' Lulju, 1992 (kwazi tmien snin ilu !)… u ghalhekk spicca kull dritt tal-"obligee" li jitlob xi haga in bazi taghha, u viceversa l-"obligor"… b'tali mod li mhemmx kaz ta' rifuzjoni ta' "prezz" ghax ma ggedditx konvenju, u lanqas ghandhom jedd ta' azzjoni in bazi tal-iskrittura. Ghalhekk qed tintalab il-"liberatorja" mill-osservanza tal-gudizzju.

Fil-meritu, u bla pregudizzju, qed jigi eccepit dan li gej :

a) L-ammont mitlub in "rifuzjoni" ta' "prezz" fuq "konvenju" mhux dovut, ghax ghalkemm fil-bidu kien hemm l-intenzjoni u l-obbligu reciproku li l-partijiet jezegwixx komprovendita, b'att notarili, IN SEGWITU kien hemm kambjament konvenzjonali tal-ftehiem – fis-sens li Portelli jithalla jabita fil-fond in kwistjoni bla kuntratt u a "*bene placitu*" in virtu tal-"*forfeiture*" tal-ammont minnu mhallas ta' erbat elef mitejn u hamsin lira (Lm4,250).. dan peress li Portelli baqa' ma resaqx – a beneficcju personali – ghall-att notarili avolja ghal zmien konsiderevoli baqa' jigi mistieden jersaq (sahansitra mid-difensur sottoskritt) … u gie eventwalment mifhum riciprokament il-varjazzjoni konvenzjonali fejn kollox kellu jibqa' hekk: wiehed igawdi (personalment) il-fond u l-iehor ikollu l-flus. Dan jista jigi pruvat fit-trattazzjoni. U la l-atturi ghalhekk ma setghux jirtu "dritt" li, se mai kien biss PERSONALI ghal Louis Portelli, hija mitluba c-cahda tat-talbiet attrici.

b) Fi kwalunkwe kaz, il-mejjet Louis Portelli kien uzufruwixxa mill-fond bhala residenza ghal iktar minn

tmien snin, u b'hekk ikkonsma jew utilizza l-valur relattivament zghir tas-somma minnu mhallsa lill-konvenut. Ta min ifakkar li bhala Malti ma kien xejn facli ghalih li jsib min jikrilu, u b'hekk l-arrangament li sabu ruhom fih Louis Portelli (li kellu bzonn malajr saqaf fuq rasu), minn naha wahda, u Hector Cassola minn naha l-ohra (li kellu bzonn il-flus). Ghalhekk mehud kont tal-"prezz" relattivament ghat-tgawdija ta' tmien snin u nofs, dina l-Qorti ghandha tasal ghall-konkluzjoni li m'hemm XEJN x'wiehed jirrifondi. Ghalhekk hi mitluba c-cahda tal-pretenzjonijiet tal-atturi.

c) L-eccipjent qed jeccepixxi wkoll li mhux minnu li huwa f'xi hin jew iehor, kien accetta l-proposta tal-familja Portelli li jbieghlhom il-fond, jew li jirrifondi. Anzi kien kitbilhom diversi ittri biex jispjegalhom il-qaghda, u biex jitlob lura c-cavetta tal-fond (ezebiti) shansistra bl-ittra ufficjali tal-1 ta' Mejju, 1999 (Dok F).

d) Illi mhux biss il-mejjet Louis Portelli kien uzufuwixxa mill-beneficcju tal-fond kontra l-hrug tas-somma fuq imsemmija bil-mod spjegat, izda kien ittraskura l-fond talment li halla deterjorazzjoni u dannu fil-fond in meritu. B'hekk mhux biss l-atturi ma ghandhom EBDA jedd konness fuq il-fond jew fuq is-somma msemmija, izda jinsabu obbligati skond il-ligi li jhallsu lill-konvenut ammont li jkopri dawk il-hsarat u danni. L-anness RAPPORT li gie prezentat lill-eccipjent mill-Perit SANT & MUGLIETT (Dok. G) juri f'liema stat dizastruz ta' nuqqas ta' manutenzjoni thalla l-fond minn Portelli u dwar l-eccezjonijiet TALBA RIKONVENZJONALI kontra l-atturi qua' prezunti eredi ta' min ikkommetta dan id-dannu civili. Dawn id-danni *una volta* stmati – ghandhom jigu kontraproposti ghal kull pretenzjoni attrici.

Salvi eccezzjonijiet ohra. Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-atturi ghas-subizzjoni.

Rat **il-kontrotalba tal-imsemmi Hector Cassola** (a fol. 31) fejn gie premess illi fil-waqt li jaghmel piena riferenza ghall-eccezzjonijiet imressqa minnu dwar l-asserzjonijiet u domandi imressqa mill-atturi ahwa Portelli, ulied il-konjugi

Louis (mejjet) u Joan Portelli, u bla pregudizzju ghall-imsemmija eccezzjonijiet, l-esponent qieghed kontestwalment jitlob ir-**rikonvenzjoni** sabiex, a tenur ta' dak provdut fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, dina l-Onorabbli Qorti tiehu konjizzjoni sew tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut KIF UKOLL tal-prezenti KONTROTALBA u tal-eventwali eccezzjonijiet tal-atturi odjerni.

U premess illi, kif indikat fl-eccezzjonijiet tal-konvenut (ara eccezzjoni (d)), il-mejjet Louis Portelli, missier l-atturi, kien baqa' jgawdi l-fond meritu tal-iskrittura privata tat-30 ta' Lulju, 1990 (ara Dok A mac-citazzjoni) in kontrakkambju tal-hlas ta erbat elef mitejn u hamsin lira (Lm4,250) avolja skada l-konvenju originali ta' komprovendita; u dan in virtu' ta' varjazzjoni konvenzjonali tat-titlu ta' okkupazzjoni minn wiehed cert u temporanju pendenti l-Att notarili ta' bejgh ghal wiehed prekarju fejn pero' thalla jgawdi l-fond '*ad vitam'* bil-buona grazzja tal-esponent bla ebda hlas ulterjuri.

U premess illi meta ma sehhx il-bejgh originarjament kontemplat u l-imsemmi Portelli baqa' hemm jokkupa u jiddetjeni pussess tal-fond sal-mewt QATT ma talab lura l-ammont minnu mhalllas fil-bidu tal-okkupazzjoni – u dan GHAX il-hekk imsejjah prezz ta Lm4,250 kien unikament intiz mill-esponent u mill-okkupant tal-fond bhala li kien qed "ipaci" jew jekwivali t-tgawdija personali u esklussiva tal-proprjeta' minn Portelli. Peress IZDA, li dan Louis Portelli ma akkwistax – la d-dritt li joqghod jokkupa l-post BLA KUMPENS u LANQAS id-dritt li JITTRASKURA l-fond u jhallieh jiddeterjora, kif ghamel, meta kien jaf li bejniethom kien hemm ftehim car u inekwivoku (rifless anke fl-iskrittura) li kull manutenzjoni u tiswija – anke dik straordinarja – kellha tkun a kariku tal-istess Portelli mill-mument li ha c-cavetta f'idejh.

U premess illi, kif jidher mill-iskrittura Dok. A tat-30 ta' Lulju, 1990 l-imsemmi Portelli kien irrikonoxxa li l-fond kien hadu fi stat tajjeb u kien spezzjonah u kien sodisfatt bih, kif ukoll kien intrabat li minnu dak il-hin hu kien ser ikun unikament responsabbli ghall-kura u manutenzjoni

tieghu, din l-intiza baqghet tirrenja bejn iz-zewg partijiet tul is-snin. Kien ghalhekk li l-esponent bhal ma baqax jissikka lill-okkupant imsemmi biex jersaqlu ghall-Att ta' bejgh, ma talbux aktar flus ghall-okkupazzjoni u lanqas ma qaghad jidhollu fil-fond biex jivverifika f'liema stat kien ikun ghax ukoll kellu fiducja shiha fir-rispettabbilta' tieghu.

U premess illi, b'din ir-retroxena ta' fiducja u rispett reciproku, l-esponent *ha sorpriza* meta l-armla u l-ulied ta' Portelli l-ewwel ippretendew li jbeghlhom il-post MINGHAJR kumpens ulterjuri, (cioe' biz-zamma tal-Lm4,250 imsemmija) u mbaghad wara ippretendew dik is-somma LURA daqs li kieku kien semplici "konvenju" li skada u hadd ma bata xejn. U peress, izda *hassu anzi xokkjat* meta recentement dahal mill-gdid fil-fond, proprjeta' tieghu, hekk kif irceva c-cavetta minn ghand l-armla ta' Portelli GHAX il-fond sabu fi stat estrem ta' traskuragni u ferm deterjorat. Talment, li hass il-htiega li jiehu xi ritratti (ezebiti bhala Dok. IJKLMNO mal-eccezzjonijiet) u jqabbad ditta ta' Periti biex jaghmlu "condition report" u jaraw xi hsarat u nuqqasijiet kien hemm u kemm jiswew biex il-fond jigi ripristinat. Dan ir-rapport hu markat Dok G u gie ezibit mal-istess eccezzjonijiet.

U premess illi minn dan ir-rapport jirrizulta l-htiega ta' spiza ta' madwar Lm3,931 (inkluz 15% VAT) (cioe' Tlett Elef Disa Mija u Wiehed u Tletin Lira Maltija) biex isiru x-xogholijiet kollha mehtiega ghar-riabilitazzjoni tal-Fond, li jinsab 58, Triq San Duminku, Valletta.

U premess illi la huwa possibbli li jirrifondi l-flus tal-"prezz" originali bla ma jigi kumpensat xieraq tal-godiment ta' Portelli ghal perjodu twil ta' snin, u LANQAS huwa possibbli li d-danni imsemmija jbatihom l-esponent, specjalment billi l-iskop tal-introitu ta' Lm4,250 kien unikament u reciprokament intiz bhala kumpens 'kontro-bilanc' tal-abitazzjoni 'bla terminu' goduta mid-"decujus" Portelli.

U premess illi ghalhekk, MHUX TALLI l-esponent MHUX DEBITUR tal-atturi ghal xi rifuzjoni tal-hlas fuq imsemmi,

stante kompensazzjoni ta' kreditu bl-okkupazzjoni sal-mewt ta' Portelli, izda huwa kreditur tal-werrieta ta' Louis Portelli ghad-danni u hsarat li dan ikkagunalu (ad insaputa) fil-fond imsemmi;

U la darba dawn l-atturi ahwa Portelli qed jagixxu kontra l-esponent bhala eredi unici tal-imsemmi Portelli bil-pretensjoni ingusta ta' rifuzjoni, bl-iskuza li dak kien konvenju li skada. **l-esponent Cassola issa qed jirrikorri ghal dina r-rikonvenzjoni u jressaq din il-kontrotalba** u cioe'

i. Prevja d-dikjarazzjoni li Louis Portelli, bl-okkupazzjoni tieghu fil-fond fuq imsemmi kien utilizza u ezawrixxa l-beneficcju tal-hlas minnu maghmul fuq li l-iskrittura originali Dok A., billi utilizza u gawda l-fond ghal tmien snin u nofs kontinwi bla ebda hlas ulterjuri, u:

ii. Prevja d-dikjarazzjoni tar-responsabbilta' tal-istess Louis Portelli ghad-danni u hsarat sofferti mill-esponent fl-istess fond b'konsegwenza tat-traskuragni, non-kuranza, u ksur tal-ftehim li kellhom:

Jghid l-attur ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1) Tillikwida – okkorrendo b'opera ta' periti nominandi – (a) il-kumpens ossia *quid pro quo* dovut lill-esponent bhala sid il-fond rigward okkupazzjoni ta' tmien snin u nofs minn Louis Portelli, liema kumpens hu mitlub li jitqies ekwivalenti ghall-Lm4250 imhallsa minn Portelli meta ha f'idejh il-fond; u (b) l-ammont pekunjarju tad-danni u hsarat kagunati bl-atti jew bin-negligenza tal-mejjet Louis Portelli fil-fond 58, Triq San Duminku, Valletta, tul il-perjodu ta' detenzjoni u pussess minnu tal-fond;-

2) Tikkonferma, ghall-fini tal-valutazzjoni tad-danni u hsarat fuq mitluba, il-kontenut tar-rapport tal-Periti Sant & Mugliett, ezibit b'Dok G, u tar-ritratti ezibiti Dok IJKLMNO, bhala li jirrispekkjaw sostanzjalment li stat u kondizzjoni deterjorata tal-istess fond;-

3) Tiddikjara lill-atturi odjerni, ahwa Portelli, in kwantu ulied l-istess Louis Portelli u presunti eredi tieghu, **solidalment responsabbli** (i) ghall-hlas tal-prezz ossia **kumpens ghall-okkupazzjoni** tal-fond mill-awtur taghhom, u li dan jigi kompensat mal-ammont diga’ ricevut mill-esponent konvenut fit-30 ta’ Lulju,1990; u wkoll (ii) ghall-hlas tas-somma mehtiega ghar-ripristinu tal-fond imsemmi u cioe’ **id-danni** “da liquidarsi” minn din l-Onorabbli Qorti;

4) Tikkundanna solidalment bejniethom lill-atturi Edward Portelli, Ingrid Sheldon u Robert Portelli sabiex ihallsu lill-esponent rikonvenzjonant (1) l-ammont likwidat ta’ kumpens xieraq dovut lilu ghall-okkupazzjoni minn Louis Portelli ta’ tmien snin u nofs (8 ½) tal-fond imsemmi, u dan anke billi jigi kunsidrat pacut jew kompensat kontra l-ammont ricevut minn Portelli fit-30 ta’ Lulju, 1990; u (2) l-ammont li jigi likwidat minn dina l-Qorti bhala danni sofferti mill-istess esponent kagun tal-okkupazzjoni atti omissjonijiet u negligenza tal-imsemmi Louis Portelli, U;

5) Tirriserva fis-sentenza taghha, kif l-esponent ghal kull bnon fini qed jirrizerva minn issa stess, id-dritt tal-attur li jagixxi “si et quatenus” kontra Joan l-armla ta’ Louis Portelli ghal kwalunkwe interess, obbligu jew responsabbilta ‘taghha jew tal-komunjoni tal-akkwisti gia ezistenti bejnha u bejn il-mejjet zewgha fir-rigward tal-fuq imsemmija danni u hsarat fil-fond imsemmi; specjalment jekk l-atturi odjerni jirrezistu dina l-kontrotalba jew jonqsu milli ihallsu danni interessi u spejjez konnessi ma l-istess kontratalba.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-kawza principali, u bl-imghax civili fuq kull ammont likwidat minn dina l-Qorti. L-atturi rikonvenuti huma lkoll ingunti ghas-subizzjoni.

Rat **in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati** a fol. 37 tal-process fejn eccepew:

1. Preliminarjament :-

a) il-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur tal-Art. 2156 tal-Kap.16 ghal dak li jirrigwarda t-talbiet i) u 1 (a) fir-rikonvenzjoni tal-konvenut.
b) Illi t-talba (2) hija irritwali u tmur kontra l-ewwel talba (i.e talba (1) tal-konvenut.
c) L-irritwalita' tal-hames talba tal-konvenut billi hija fil-konfront ta' persuna li mhix parti f'din il-kawza.

2. Fil-mertu, illi ebda ammont ma hu dovut lill-konvenut:

a) billi ghal dak li jirrigwarda t-talba ghall-kumpens ta' okkupazzjoni, ebda ftehiem f'dan is-sens ma kien sar bejn il- konvenut u l-awtur tal-atturi u f'kull kaz, il-konvenut kien qed igawdi l-imghaxijiet tal-ammont li kellu f'idejh ; u
b) ghal dak li jirrigwarda danni u hsarat, il-fond gie rritornat lill-konvenut fl-istess stat li kien gie kkonsenjat lill-awtur tal-atturi u dan kif kien konstatat mill-istess konvenut qabel ma rcieva ic-cwievet.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-degriet a fol. 91;

Rat ir-relazzjoni tal-perit G. Abela a fol. 100;

Rat il-verbal a fol. 123;

Rat in-nota tal-konvenut.

KONSIDERAZZJONIJIET

Fatti

F'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu l-hlas lura tal-flus li Louis Portelli, missierhom u l-awtur taghhom, kien hallas lill konvenut fuq konvenju a saldu tal-prezz tal-fond imsemmi u fejn Portelli u Cassola kienu naqqsu milli jidhru fuq l-att

finali. Il-konvenut minn naha tieghu ghamel talba rikonvenzjonali ghall-hlas ta' l-okkupazzjoni tal-post minn Louis Portelli kif ukoll ghall-hlas tal-hsarat li gew kkawzati gewwa l-fond waqt li Louis Portelli kien jghix fil-post.

Talba attrici

Fir-rigward tat-talba attrici il-Qorti tirrileva li kemm l-awtur tal-atturi kif ukoll il-konvenut naqqsu milli jottemperaw ruhhom mad-disposizzjonijiet tal-artikolu 1357 (2) tal-Kap. 16 tal-ligijiet ta' Malta u f''nuqqas bhal dan il-gurisprudenza nostrana tipprovvdi li f'tali cirkostanzi il-partijiet ghandhom jitqieghdu fl-istess sitwazzjoni li kienu fiha qabel ma sar il-konvenju. Fis-sentenza fl-ismijiet "Jason Formosa et vs Sammut Carmelo" PS 28/4/2003 din l-Qorti diversament presjeduta irriteniet li:

" Invece, dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta' interpellazzjoni ufficcjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att. Ma ngiebet l-ebda prova li saret ittra ufficjali bhal din u allura meta tirrikorri cirkostanza bhal din meta jaghlaq iz-zmien u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega biex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghal kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu, u kollox jerga' ghall-istatus ante quo".

Ara decizjonijiet fl-ismijiet "Loreto Abela – vs – Teresa Spiteri", Appell Civili, 30 ta' Ottubru 1989; "Pauline Manche – vs – Joseph Farrugia et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, fost ohrajn.

L-ammont ghalhekk li jithallas akkont tal-prezz fuq konvenju ghandhu bhala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx.

(Victor Cini –vs- Andrew Agius et, Appell Kummercjali, 9 ta' Marzu 1988);

Id-dekadenza mid-dritt li jiehu lura dak li ghalih hu intitolat javvera ruhu jekk minghajr gustifikazzjoni wiehed ma jersaqx fuq l-att finali. Dan jippresupponi l-missiva ta' ittra

ufficjali, u xejn anqas minn dan. Procedura din li, kif manifest, ma tirrizultax li saret.

Galadarba l-konvenut qua venditur kien naqas milli jibghat ittra ufficjali sabiex ix-xerrej jidher fuq il-kuntratt finali, il-konvenju tilef l-effikacja tieghu u ghalhekk il-konvenut ghandu l-obbligu li jirrifondi l-ammont ta’ erba’ t’elef mitejn u hamsin lira maltin (Lm4,250) lill-eredi ta’ Louis Portelli sabiex is-sitwazzjoni *ante quo* tigi ripristinata.

Il-konvenut ghamel referenza ghal addendum li kien sar mal-konvenju fis-sens li jekk Portelli ma jersaqx ghall-kuntratt huwa jitlef il-flus imhallsa. Il-Qorti tirrileva pero’ li dan kien biss notament mal-original tal-iskrittura u l-ebda wahda mill-partijiet ma iffirmat li kienet qed taccetta dik il-kundizzjoni.

Il-Qorti taghmel referenza wkoll ghall-eccezzjoni tal-konvenut li Joan Portelli, omm l-atturi, kellha tkun parti minn din il-kawza. Mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi naqqsu milli jipprovaw li fil-perijodu meta Louis Portelli deher fuq il-konvenju huwa kien legalment separat minn ma martu. Dan ifisser li l-flejjes zborzati minn Louis Portelli kienu jiffurmaw parti mill-komunjoni tal-akkwisti. Madanakollu l-Qrati taghna dejjem irritenew li f’cirkostanzi simili tali ilment jista’ jitqajjem biss mill-parti interessata, f’dan il-kaz Joan Portelli u bl-ebda mod ma tista’ tigi mqajjma mill-konvenut sabiex ihassar dawn il-proceduri.

F’dan ir-rigward issir referenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-27 ta’ Gunju 2003 fil-kawza fl-ismijiet ‘Anthony Bugeja vs Publius Micallef et fejn intqal is-segwenti:-

“Ghalhekk, fl-assenza ta’ prova li dik il-parti, espressament jew tacitament, irratifikat dak l-att, ir-rimedju tal-parti li ma tkunx ippartecipat fl-att ta’ amministrazzjoni straordinarja, jkun biss li ‘tiehu azzjoni biex iggieghel lill-parti li tkun agixxit wahdeha tirreintegra l-komunjoni tal-akkwisti, jew meta dan ma jkunx jista` jsir, taghmel tajjeb ghad-danni li jkun garrrab’ (Art. 1326(5)).

Minn dan jidher li att ta' amministrazzjoni straordinarja ta' wiehed mill-konjugi wahdu jorbot l-assi tal-komunjoni tal-akkwisti kemm-il darba ma jkunx hemm pronunzjament tal-qorti dwar in-nullita` ta' dak l-att. Ir-relazzjonijiet interni bejn il-konjugi ghar-reintegrazzjoni jew danni, kif fuq inghad, ma jeffettwawx lit-terz.

Il-konvenut eccepixxa wkoll il-preskrizzjoni ta' hames snin (ara verbal a fol. 123 u nota a fol. 124.) a bazi ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kap 16. Meta debitur juri ruhhu disponibbli u pront li tigi saldata pendenza li seta kien hemm bejnu u l-kreditur, ikun hemm interuzzjoni tal-preskrizzjoni (Vol 14 p 169; Vol 36 p1 p 164; Vol 36 p2 p 13; Medcast Foundry Ltd vs Azzopardi App 27/3/200 fost ohrajn). Fil-kaz in ezami l-konvenut mhux qed jichad li Louis Portelli kien hallsu l-ammont kollu bhala prezz tal-post u li l-kuntratt finali ma sarx, imma qed jghid li hu m'ghandux jaghti lura dak l-ammont billi sejjer izomm flus b'kumpens ghal uzu tal-fond u in linea ta' danni (ara dok a fol. 23). Fl-ittra a fol. 12 il-konvenut jghid li **t-talba ghal hlas lura tal-flus tal-prezz, <u>sakemm ma tkunx wahda ferm ridotta,</u> qed tigi respinta.** Illi skond il-gurisprudenza kostanti ta' dawn il-Qrati, meta d-debitur jammetti li ghandu jaghti lill-attur, imma biss <u>ma jirrikonoxxiex bhala ezatta s-somma pretiza</u>, jigi li rrinunzja tacitament ghall-preskrizzjoni (Sammut vs Grima Vol 38 part 3 pag 688 u sentenzi hemm citati u Casha vs Micallef Vol XL p1 p306; Vol LX1X p3 p 441.Troplong Prescrizione No 67, Aubrey et Rau V111 para 776).

Kontrotalba

Okkupazzjoni

Fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali ghall-likwidazzjoni tal-ammont dovut ghall-okkupazzjoni tal-post minn Louis Portelli, il-perit tekniku nominat minn dina l-Qorti u l-perit *ex parte* wasslu ghal ammonti diskrepanti. Fil-fehma ta' din il-Qorti ebda ammont ma hu dovut ghall okkupazzjoni da parti ta' Louis Portelli. Dan ghaliex ma giex pruvat li kien hemm ebda arrangament jew ftehim bejn il-partijiet li

jistipula li huma kienu qed jaqblu li Louis Portelli kellu juza l-fond u ghal dan l-uzu l-konvenut ghandu jithallas korrispettiv. Fil-fehma tal-Qorti mill-provi prodotti mill-partijiet, anke mix-xhieda ta' Hector Cassola, jidher car li l-arrangament bejn il-partijiet kien wiehed fejn il-konvenut kien kuntent li kellu l-pussess tal-prezz miftiehem filwaqt li Louis Portelli, l-awtur tal-atturi kien kuntent li jghix fil-post basta li ma jsir ebda kuntratt minhabba l-fatt li kien ghaddej minn proceduri ta' separazzjoni minn ma martu. Ghalhekk ma kien hemm ebda titolu ta' okkupazzjoni. In fatti f'dan ir-rigward sabiex ikun hemm dritt ta' uzu/uzufrutt l-artikolu 330/ 390 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta jirrikjedu li jkun hemm att pubbliku.

Mill-provi prodotti jidher li ma sar ebda att pubbliku bejn il-konvenut u Louis Portelli u ghalhekk il-konvenut ma jista' jivvanta ebda pretenzjoni f'dan ir-rigward.

Hsarat

Fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali dwar hsarat kkawzati fil-fond din il-Qorti tirrileva li ghalkemm il-konvenju kien jistipula fil-klawsola numru (5a) li Louis Portelli kien responsabbli ghall-hsarat kollha kemm dawk ordinarji u kif ukoll dawk straordinarji, tali obbligu gie terminat hekk kif il-konvenju ma baqax in vigore u cioe` sitt xhur wara d-data tal-konvenju fin-nuqqas ta' ittra ufficjali mill-partijiet.

Madanakollu jigi rrilevat li ghalkemm il-konvenut kien qieghed fil-fond minghajr titolu, taht mera tolleranza, xorta wahda huwa kellu dmir li jiehu hsieb hwejjeg haddiehor u ghalhekk kien responsabbli ghall-hsarat ordinarji kkawzati gewwa l-fond.

Ghalhekk il-Qorti ser toqghod fuq il-relazzjoni tal-perit tekniku AIC Godwin Abela u taqbel mal-konkluzjoni tieghu li minhabba n-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja tul il-perjodu li fih kien jabita Louis Portelli, l-ammont ta' tmien mija u hamsin lira maltin (Lm850) ghandhom jithallsu lill-konvenut.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi:
Tilqa’ t-talba attrici u tordna lill-konvenut jirrifondi lill-atturi l-ammont ta’ erbat’ elef u mitejn u hamsin lira (Lm4,250).
Tilqa’ parzjalment l-ewwel talba rikonvenzjonali tal-konvenut rikonvenzjonant ghal dak li jirrigwarda il-likwidazzjoni l-ammont pekunjarju tad-danni u hsarat kagunati fil-fond li fih kien jabita Louis Portelli u tillikwida dan fl-ammont ta’ tmien mija u hamsin lira (Lm850).
Tichad it-tieni talba rikonvenzjonali.
Tilqa’ parzjalment it-tielet u r-raba’ talba rikonvenzjonali fis-sens li tiddikjara u tordna lill-atturi jhallsu lill-konvenut l-ammont likwidat ghad-danni u hsarat.
Tichad il-hames talba.
L-ispejjez jithallsu kwantu ghall terz mill-atturi u zewg terzi mill-konvenut.
Bl-imghax mid-data tas-sentenza.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------