

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-8 ta' April, 2011

Citazzjoni Numru. 8/2006

Ta' Frenc Real Estate Limited

VS

L-avukat Dottor Chris Said
Li b'digriet tat-12 ta' Ottubru, 2005
inħatar kuratur deputat sabiex
jirrappreżenta lill-imsiefra
Tess Primrose Young-Jamieson,
U b'degriet tat-23 ta' April 2008
l-inkarigu ta' Dr. Chris Said
gie revokat u nominat minfloku
l-avukat Dr. Jean Paul Grech;

David u Anne Rebecca konjuġi Portelli .

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tas-soċjeta' attriċi fejn, wara li premettiet illi:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi permezz ta' kuntratt tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu elf disa' mija u disgħa u tmenin (1989) fl-atti tan-Nutar Michael Refalo s-soċjeta' attrici bieghet lill-konvenuta Tess Primrose Young-Jamieson villa mingħajr numru u mingħajr isem fi triq magħrufa bħala "Tal-Qattara", fil-limiti ta' Kercem, Għawdex, konfinanti mit-tramuntana mat-triq, nofsinhar u lvant ma' proprjeta' tas-soċjeta' venditriċi, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm indikati (Dokument A).

2. Illi din il-villa għet mibjugħa u ttrasferita bil-kundizzjoni espressa li :

Purchaser does hereby give unto vendor Company a right of first refusal in case of future transfer of the said property".

3. Illi permezz ta' kuntratt tas-sebgha u għoxrin (27) ta' Gunju elfejn u ħamsa (2005) fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, din il-proprjeta' għet trasferita mill-konvenuta Tess Primrose Young-Jamieson lill-konvenuti l-oħra David u Anne Rebecca konjuġi Portelli versu l-prezz ta' mija u tletin elf lira Maltija (LM130,000)(Dokument B).

4. Illi dan il-bejgħ sar bi preġudizzju għall-jeddijiet tas-soċjeta' attrici mingħajr ma l-istess proprjeta' għet offruta għall-bejgħ lilha bil-kundizzjonijiet miftehma bejn il-konvenuti.

5. Illi l-attrici għandha interess u trid takkwista l-proprjeta' li dwarha għandhom id-dritt ta' preferenza kif fuq spjegat.

6. Illi jekk dan ma jkunx possibbli, is-soċjeta'attrici trid li l-konvenuti jew min minnhom jiġu dikjarati responsabbli għad-danni sofferti minnha per konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenuti jew min minnhom milli joffru l-proprjeta' għal bejgħ lilha kif fuq stipulat.

7. Illi dawn il-fatti qed jiġu dikjarati minn Angelo Cefai li għandu konoxxenza proprja tagħhom.

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tħassar u tiddikjara mingħajr ebda effett legali t-trasferiment magħmul fis-sebgha u għoxrin (27) ta' Gunju elfejn u ħamsa (2005) fl-atti tan-Nutar Michael Refalo.

2. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ ta' l-istess proprjeta' favur l-esponenti bl-istess prezz hekk iffissat u f'data, ħin u lok li jiġu determinat minn din il-Qorti.

3. Taħtar kuratur sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-att ta' bejgħ imsemmi.

4. In linea sussidjarja u alternattiva, jekk ma jkunx possibbli li jintlaqgħu t-talbiet fuq magħmula, hija tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mill-attriċi per konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenuti milli joffru l-proprjeta' għall-bejgħ lilha kif fuq stipulat;

5. Tillikwida dawn id-danni sofferti mill-attriċi;

6. U tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom għall-ħlas tad-danni kif likwidati lill-attriċi bl-interessi relattivi mid-data tal-preżentata ta' din il-kawża sad-data ta' l-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 630/2005 preżentata fl-14 ta' Settembru 2005, tal-ittri interpellatorji datati 14 ta' Awissu 2005 u 6 ta' Settembru 2005 u tal-mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju pprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors.

Il-konvenuti huma mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qegħdin jiġu ngunti.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut nomine Dr. Chris Said li eċċepixxa illi:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi huwa mhuwiex edott mill-tatti li taw lok għal din il-kawża u għalhekk jirrimetti ruħu għall-provi miġuba.

2. Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti konjuġi Portelli li eċċepew illi:

1. Illi d-dritt ta' preferenza mogħti mill-konvenuta Young-Jamieson lis-soċjeta' attriċi fil-kuntratt ta' compra/vendita tal-21 ta' Marzu 1989 atti Michael Refalo bil-kliem "Purchaser does hereby give vendor Company a right of first refusal in case of future transfer of the said property" ma jagħtix lis-soċjeta' attriċi d-dritt li titlob ix-xoljiment tal-kuntratt ta' kompra/vendita li sar bejn il-konvenuta Young-Jamieson u l-esponenti konjuġi Portelli u għalhekk l-ewwel (1) it-tieni (2) u t-tielet (3) domandi attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi;

2. Illi lanqas ma jistgħu jiġu akkolti r-raba (4) ħames (5) u sitt (6) domandi attriċi mhux biss għaliex is-soċjeta' attriċi ma sofriet ebda danni riżultanti mit-trasferiment tal-fond mertu tal-kawża imma wkoll għaliex il-konvenuta Young-Jamieson npermezz tal-aġenti mqabba minnha biex tbiegħ il-fond, Dħaliea Real Estate Services Limited, informat lis-soċjeta' attriċi li beħsiebha tbiegħ il-fond u dina rispondiet li hija ma kenitx interessata li tixtri l-fond la bil-prezz li ġie imsemmi lilha u lanqas b'ebda prezz ieħor.

Għalhekk il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju Nru 9/06 maħruġ kontra l-konvenuti esponenti Portelli għall-ammont ta' mitt elf lira (LM100,000) mis-soċjeta' attriċi huwa għal kollox abbusiv u llegali u l-esponenti qed jirriservaw kwalunkwe azzjoni lilhom spettanti għad-danni li qed isofru bl-imsemmi sekwestru;

3. Illi għalhekk id-domandi attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjeta' attriċi;

Fatti kif magħrufa u maħlura mill-konvenut David Portelli.

1. Dak li qalet is-soċjeta' attriċi fil-paragrafu 1 tad-dikjarazzjoni tagħha huwa korrett;
2. Dak li ntqal mis-soċjeta' fil-paragrafu 2 huwa wkoll korrett;
3. Dak li ntqal mis-soċjeta' attriċi fil-paragrafu 2 huwa korrett pero' barra l-prezz ta' LM130,000 msemmi mill-istess soċjeta' attriċi, l-esponenti ħallsu Lm10,000 oħra għall- "all fixtures, fittings and movable effects existing in the aforesaid tenement".
4. Dak li qalet is-soċjeta' attriċi fir-4 paragrafu huwa għal kollox inkorrett peress illi l-fond mixtri mill-esponenti ġie offrut lis-soċjeta' attriċi mir-rappreżentanti ta' Dhalia Real Estate Services Limited u din rrispondiet permezz tar-rappreżentanti tagħha li hija mhiex interessata li tixtri l-fond la bil-prezz li kienet qed tippretendi l-venditriċi Young-Jamieson u lanqas b'xi prezz ieħor.

Illi kien minħabba din l-assigurazzjoni minn Dhalia Real Estate Services li s-soċjeta' attriċi ma kenitx interessata tixtri, li l-esponenti bdew jinnegozjaw mar-rappreżentanti ta' Tess Primrose Young-Jamieson u waslu għall-ftehim li ġie redatt f'konvenju tat-8 ta' Jannar 2005 (dok P1) is-soġġett għar-ratifika mill-imsemmija Young-Jamieson li bih ġie ridott il-prezz għal LM 130,000 u LM 10,000 għall-fixtures etc u dana għar-raġuni ovvja li tirriżulta mill-paragrafu (f) tal-istess konvenju; ,

5. Illi anqas ma huwa veru dak li tallega s-soċjeta' attriċi fil-paragrafu 5. Dan qed jingħad għaliex qabel ma għamlet din il-kawża d-diretturi tas-soċjeta' attriċi kienu avviċinaw lill-esponetni u qalulu li huma kull ma jridu huwa li jiġi korrett il-kuntratt ta' kompra/vendita li sar bejnu u l-mara u l-konvenuta Young-Jamieson billi jiġi dikjarat li d-dritt ta' preferenza jkun japplika għal kull trasferiment futur u dana peress illi indunaw illi l-kuntratt li

kienu għamli meta bieghu lil Young-Jamieson kien jgħid li dan id-dritt kien japplika għal darba waħda.

Illi fil-fatt l-esponenti kien ngħie mogħti min-Nutar Michael Refalo draft ta' kuntratt biex issir korrezzjoni f'dan is-sens. Huwa kien għallewwel aċċetta pero' fuq id-draft li kien tah in-nutar Huwa kien žied li jrid li dan id-dritt ta' "first refusal" f'kull trasferiment futur ma jkunx japplika f'każ ta' wirt jew trasferiment lil xi ħadd tal-familja kif jidher mill-kopja tad-draft li qed nesebixxi bħala dok P2. Jiena pero' wara ħadt parir u sirt naf li s-soċjeta attriċi ma kellha ebda dritt li titlob din il-korrezzjoni u għalhekk rrrifjutajt li niffirma dan il-kuntratt korrettorju propost lili.

6. Illi għar-raġunijiet fuq esposti dak li tgħid is-soċjeta' attriċi fil-paragrafu 6 u ċioe' li jekk mhux possibbli li takkwista l-proprjeta' mertu ta' din il-kawża bid-dritt ta' preferenza hi trid li l-konvenuti jew min minnhom jigu dikjarati responsabbli għad-danni hija għal kollox bla bażi għaliex is-soċjeta' attriċi la sofriet ebda danni bil-vendita lill-esponenti u lanqas setgħet issofri ebda danni għax dik il-vendita saret kif suppost wara li s-soċjeta' ddikjarat li hija mhiex interessata li tixtri l-fond mertu tal-kawża;

Illi fl-añħar nett l-esponenti qegħdin jipprotestaw ruħhom kontra s-sekwestru kawtelatorju mañruġ kontra tagħhom mis-soċjeta' attriċi inutilment u llegalment u qegħdin jirriservaw li jipproċedu kontra tagħha għad-danni li diġa sofrew u li għadhom qed isofru minħabba l-aġir abusiv u llegali tagħhom .

Rat ir-Risposta ġuramentata ulterjuri tal-konvenut Dr. Chris Said nomine li biha eċċepixxa illi:

1. Illi d-dritt ta' preferenza mogħti mill-konvenut Young-Jamieson lis-soċjeta' attriċi fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo datat 21 ta' Marzu 1989 ma jagħtix id-dritt lis-soċjeta' attriċi li titlob ix-xoljiment tal-kuntratt mertu ta' din il-kawża u għalhekk l-ewwel tliet talbiet attriċi għandhom jigu miċħuda bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi l-konvenuta Young-Jamieson permezz ta' l-aġenti mqabnda minnha biex tbiegħ il-fond – Dhalia Real Estate Services Limited – infurmat lis-soċjeta' attriċi li fi ħsiebha tbiegħ il-fond u s-soċjeta' attriċi rrispondiet illi ma kenitx interessata tixtri l-istess fond;

3. Illi wara din l-assigurazzjoni li saret mis-soċjeta' attriċi mar-rappreżentanti ta' Dhalia Real Estate Limited illi komplew in-negozjati għall-bejgħ ta' l-imsemmija proprjeta' lill-konvenuti David u Rebecca Portelli, li waslu għall-eventwali bejgħ;

4. Illi s-soċjeta' attriċi ma sofriet l-ebda danni bil-vendita tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawża u lanqas setgħet issofri xi danni għax dan il-bejgħ sar kif suppost wara li s-soċjeta' attriċi ddikjarat li m'hiex interessata tixtri l-fond mertu tal-kawża u għalhekk ir-raba', il-ħames u s-sitt domandi attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi;

5. Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-verbal tagħha tal-25 ta' Frar 2011 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tas-soċjeta' attriċi u tal-konvenuti konjuġi Portelli.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u l-affidavits u d-dokumenti l-oħra esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjeta' attriċi qed tipprova tikseb dikjarazzjoni ta' nullita' ta' kuntratt ta' bejgħ tal-villa ndikata fir-Rikors magħmul bejn il-konvenuti, u dana peress li allegatament ma ġietx rispettata klawsola dwar *ir-right of first refusal* li kien ġie riservat a favur tagħha f'kuntratt preċedenti, f'każ li din il-villa tiġi biex terġa' tinbiegħ. Konsegwentement talbet li l-istess konvenuti jew min minnhom jiġu ordnati jersqu sabiex l-istess villa tinbiegħ lilhom. Alternattivament, u f'każ li dawn it-talbiet ma jiġux milqugħa, s-soċjeta' attriċi rreklammat id-danni

kaġunati lilha minħabba dan in-nuqqas. Il-konvenuti, jopponu t-talbiet għad-diversi raġunijiet indikati fir-Risposti tagħhom, u partikolarment li mhux mogħti lis-soċjeta' attriċi li titlob li l-kuntratt in kwistjoni jiġi annullat minħabba n-non osservanza ta' xi dritt bħal dak imsemmi minnhom, u fi kwalunkwe każ li għamlu dak kollu rikjest minnhom f'dan ir-rigward qabel ma proċedew bl-istess kuntratt.

Huwa evidenti li bl-ewwel tliet talbiet tagħha s-soċjeta' attriċi qed teżerċita l-*actio pauliana*, jew kif inhi magħrufa wkoll l-azzjoni revokatorja, regolata bl-artikolu 1144 tal-Kodiċi Ċivili. Huwa biss permezz ta' dan l-artikolu li l-liġi tagħna tagħti d-dritt li wieħed jattakka atti magħmula minn terzi bi preġudizzju għall-kreditu tiegħu. L-azzjoni l-oħra għar-rexxissjoni, kontemplata bl-artikolu 1212 tal-Kap. 16, hija eżerċitabbli biss bejn il-kontraenti stess, għax kif ġie mfisser fid-dottrina: "*Affinche l'azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente, si richiede il concorso cumulativo di tre condizioni: (a) che l'obbligazione sia invalida; (b) che la rescissione venga domandata da quel contraente, che ha il diritto di prevalersene; (c) che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva.*"¹

Imma, kif ġia ngħad, l-azzjoni pawljana tikkontempla proprju l-każ fejn huwa mogħti lill-attur id-dritt li jattakka att magħmul bejn terzi, għax ikunu ġew leżi d-drittijiet tiegħu bi frodi da parti tal-kontraenti f'każ ta' trasferiment b'titolu oneruż, u tad-donatur f'każ ta' titolu gratuwitu. Billi jirriżulta li qed tintalab ir-revoka tal-kuntratt tas-27 ta' Gunju 2005, in atti Nutar Dottor Michael Refalo,² li sar bejn il-konvenuti, li ma humiex minuri u liema kuntratt jaqa' taħt id-definizzjoni ta' titolu oneruż, huma applikabbli għall-każ in eżami s-subinċiż (1) u (2) ta' dan l-artikolu. Minn dawn jirriżultaw ir-rekwiżiti ta' din l-azzjoni, u cioè':

(a) l-eżistenza ta' kreditur u debitur li timplika għalhekk li jkun hemm kreditu u debitur;

¹ Giorgio Giorgi : Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano. 7ma. ed. vol. VIII para. 149 pag. 251 .

² ara kopja esebta bhala Dok. B a fol. 7 - 13 tal-process .

(b) il-qerq minn naħa taż-żewġ partijiet fil-kuntratt; u

(c) il-ħsara tal-jeddijiet tal-kreditur magħruf bħala *l-eventus damni*.

Għal dak li jirrigwarda l-ewwel rekwizit, il-kliem "**kreditur**" u "**debitur**" fl-artikolu 1144 m'għandhomx jiġu nterpretati fis-sens restrittiv illi l-azzjoni pawljana tista' tiġi eżerċitata biss meta wieħed għandu jieħu u l-ieħor għandu jagħti flus biss, imma għandhom jiġu meqjusa li jikkomprenđu kull persuna li għandha xi jedd u kull persuna marbuta b'xi obligazzjoni. Dan jirriżulta ċar mill-mod kif inhuma użati l-kliem "kreditur" u "debitur" fis-subtitolu IV tat-titolu IV "Effetti ta' Obligazzjonijiet" fejn huwa inkluż l-artikolu 1144, kif ukoll mill-prinċipji tad-dritt ruman u l-prinċipji enunċjati mill-qrati taljani li għalihom saret ampja referenza mill-Qorti ta' l-Appell ta' Malta fil-kawża **Mifsud vs Cini** tas-7 ta' Diċembru 1934,³ li rriteniet "*illi l-kelmiet 'kreditur' u 'debitur' ta' l-artikolu 850 (illum 1144) għandhom jittieħdu fis-sens wiesa li jiġu użati fl-istess Titolu tal-Liġi fejn jinsab dak l-artikolu, u għalhekk għandhom jikkomprenđu wkoll dak li jwiegħdu u għalhekk huma miżmuma mil-liġi li jixtru jew ibiegħu. Min iwiegħed li jbiegħ huwa debitur fis-sens li hu miżmum li jbiegħ dak li wiegħed, u fl-istess ħin kreditur illi min intrabat li jixtri għandu jixtri tassew, u fl-istess pożizzjoni ta' kreditur u debitur, mutatis mutandis, jinsab dak li wiegħed u jintrabat li jixtri.*"⁴

Fil-każ in eżami l-**kreditu** tas-soċjeta' attriċi huwa d-dritt li kien ġie mogħti lilha meta biegħet lill-konvenuta l-villa, fi Triq il-Qattara limiti ta' Kerċem, Għawdex, permezz tal-kuntratt in atti nutar Dottor Michael Refalo wkoll tal-21 ta' Marzu 1989,⁵ fejn il-konvenuta Tess Primrose Young-Jamieson "*does hereby give unto vendor Company a right of first refusal in case of future transfer of the said property.*"⁶

³ kollez. vol. XXIX. i. 28 .

⁴ Camoin vs Contini 13.11.1933 .

⁵ Dok. A anness mar-Rikors a fol. 5 - 6 tal-process .

⁶ fil-paragrafu ta' qabel ta' l-ahhar ta' dan il-kuntratt .

Għal dak li jirrigwarda l-**eventus damni**, f'każijiet dwar wegħdiet ta' bejgħ, b'hal ma jista' wkoll jitqies dan ir-*right of first refusal*, il-fatt biss li l-ħaġa mwegħda ma tkunx għadha fil-poter tad-debitur u l-kreditur ma jkunx jista' għalhekk jissodisfa l-jedd tiegħu, jikkostitwixxi waħdu l-**"ħsara għall-jeddijiet tal-kreditur"** li trid il-liġi ossia l-*eventus damni*. Dan mingħajr il-bżonn ta' xi indaġini ulterjuri dwar il-qagħda finanzjarja tad-debitur u danni pecunariji oħra li jista' jbati l-kreditur, altrimenti meħtieġa. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża **"Catania vs Ellul Bonnici"**⁷ iddeċidiet illi *"se mediante un atto alienatorio di un immobile già promesso per il trasferimento ad altri, questo (il creditore), si trova pregiudicato perche avvenuta diminuzione della cosa promessagli nel patrimonio del promettente obbligato, non c'e' alcuna ragione perche non possa esercitare l'azione revocatoria"*. Il-Qorti Civili Prim'Awla fil-kawża **"Sciortino vs Vella et."**⁸ qabel ma ċċarat *"illi għal eżerċizzju tal-azzjoni pawljana ma hemmx bżonn li l-proponent ikollu dritt likwidu, imma biżżejjed li jkollu dritt li jiġi ppreġudikat bl-att impunjat u illi huwa suffiċjenti li r-raġuni tal-kreditu li tkun biss potenzjali għall-epoka 'della redazione' tal-att impunjat li jsir wara"* kienet iddeċidiet illi *"huwa biżżejjed u suffiċjenti li jkun jista' jingħad li jkun hemm dannu meta l-att impunjat jippreġudika l-kreditur, li b'dak l-istess att jiġu lilu mneħħija l-possibilitajiet li jkun sodisfatt fir-raġunijiet tiegħu mal-patrimonju tal-istess debitur. Fl-aħħar nett jingħad li d-dannu, f'din l-azzjoni li jirriżenti l-kreditur irid ikun jidderiva direttament mill-att impunjat."*

Għal dak li jirrigwarda l-**qerq fid-debitur**, qabel ma jiġu eżaminati l-fatti, għandhom jiġu stabiliti is-segwenti principji biex iservu b'hal gwiha għall-indaġini meħtieġa, u cioè':

1. billi l-liġi tipprovdi illi l-frodi fil-kuntratt ma tistax tiġi preżunta, l-*onus* tal-prova tagħha jispetta lill-kreditur jew kredituri li jallegawh meta jipproponu l-kawża;

⁷ 29.02.1932 vol. XXVIII. i. 254 .

⁸ 27.06.1961 vol. XLV. ii. 700 .

2. din il-prova tista' ssir b'kull xorta ta' mezzi, kemm dawk diretti kif ukoll dawk indiretti, li jinkludu preżunjonijiet u indizji li jridu jkunu gravi, preċiżi u konkordanti;

3. il-frodi stess tista' tkun indiretta jew oġġettiva, li tista' tikkonsisti biss fix-xjenza tad-debitur illi bl-att impunjat huwa mhux ser jibqa' fil-pożizzjoni li jilqa' b'mod suffiċjenti d-dritt tal-kreditur tiegħu, fis-sens li jkun biżżejjed għall-attur li jipprova biss li d-debitur kien jaf li qed jirrendi mpossibbli jew diffiċli għall-kreditur li jikkonsegwixxi dak li lilu jisthoqq in korrisondenza u bħala korollarju neċessarju tad-dritt tiegħu.⁹

Niġu għalhekk issa għall-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-każ in eżami. Mill-provi prodotti jirriżulta illi meta kien qed jiġi redatt il-kuntratt ta' bejgħ tal-villa in kwistjoni lill-konvenuta Tess Primrose Young-Jamieson fil-21 ta' Marzu 1989, din aċċettat li tikkonċedi lis-soċjeta' attriċi *right of first refusal* f'każ li tiġi biex tbiegħ l-istess villa. Billi Young-Jamieson ma kienitx qed tagħmel użu regolari minn din il-villa, d-diretturi tas-soċjeta' attriċi kienu kkorrispondew magħha diversi drabi biex jinfurmawha li huma kienu nteressati li jerġgħu jixtruha minn għandha. Din għall-ewwel ma rieditx tbiegħ, imma wara li miet żewġha biddlet fehemha u talbet lill-istess diretturi sabiex jagħmlulha offerta.¹⁰

Madankollu Young-Jamieson baqgħet ma ċcaqalqitx sas-sena 2004 meta avviċinat lid-Dhalia Estate Agency biex tpoġġi din il-villa għall-bejgħ. Andrew Gatt, dakinhar *manager* ta' din l-agenzija f'Għawdex, Malli dañlitlu offerta raġonevoli mingħand il-konvenuti konjuġi Portelli għall-prezz ta' mitejn u għaxart elef lira maltija (Lm210,000), u peress li kien jaf bid-dritt ta' preferenza li kellha s-soċjeta' attriċi, kitbilha ittra, fejn indika l-

⁹ vol. XLV. ii. 700 .

¹⁰ ara korrisondenza skambjata bejn id-diretturi tas-soċjeta' attriċi u Tess Primrose Young-Jamieson; Dokti. AC 2 sa AC 10 a fol. 36 - 44 tal-process .

modalitajiet pretiżi mill-venditriċi fil-propost bejgħ.¹¹ Huwa personalment wassal din l-ittra fl-uffiċċju tas-soċjeta' attriċi fir-Rabat. Hemmhekk iltaqa' ma' wieħed mid-diretturi, u ċioe' ma' Angelo Cefai li, skond l-istess Andrew Gatt, qallu li huma ma kienux interessati jeżerċitaw l-opzjoni riservata lilhom fil-kuntratt tal-21 ta' Marzu 1989, bi kwalunkwe prezz, u riedu biss li fil-kuntratt ta' bejgħ propost jiġi dikjarat li l-villa ma kienitx koperta bil-permessi tal-bini, u li jerggħu jirriservaw a favur tagħhom id-dritt ta' preferenza f'każ ta' bejgħ futur.¹² Franco Tabone, dak iż-żmien impjegat ta' din l-agenzija, li kien ukoll involut fit-trattattivi mal-konjuġi Portelli, kkonferma li Gatt kien qallu biex jipproċedi mal-proposti xerrejja billi s-soċjeta' "ta' Frenc" ma kienitx għadha nteressata.¹³ Tkomplew għalhekk it-trattattivi mal-konjuġi Portelli, li pero' billi issa saru jafu bil-problemi tal-permessi tal-bini talbu riduzzjoni sostanzjali fil-prezz. Is-sid Young-Jamieson ġiet infurmata wkoll, u din minn naħa tagħha inkarigat perit biex jipprova jissanzjona l-irregolaritajiet li kien hemm, imma inutilment. Wara li l-konjuġi Portelli ġew assikurati li peress li l-bini sar qabel ma ġiet fis-seħħ il-liġi dwar l-Ippjanar tal-1992 ma setax jitwaqqa', huma għamlu offerta ta' mija u tletin elf lira maltija (Lm130,000), sar konvenju fit-8 ta' Jannar 2005,¹⁴ u wara li dan ġie ratifikat mis-sid, sar il-kuntratt relattiv tas-27 ta' Gunju 2005.¹⁵

Angelo Cefai, minn naħa tiegħu jiċhad li qal lil Gatt li ma kienux interessati jixtru l-villa bi kwalunkwe prezz li jintalab. Jinsisti anzi li ffiti granet wara intbagħtet ittra lill-agenzija biex jinfurmawha li, għalkemm ma kienux interessati jixtru bil-kondizzjonijiet indikati fl-ittra tagħha, kellhom jiġu nfurmati f'każ ta' xi bdil f'dawn il-kondizzjonijiet.¹⁶ Imma sew Andrew Gatt, kif ukoll Franco Tabone, jiċhdu li qatt rċevew jew raw din l-ittra. Fi

¹¹ ara kopja ta' din l-ittra esebita bhala Dok. AC 12 a fol. 46 .

¹² ara deposizzjoni ta' Andrew Gatt a fol. 121 - 128, u partikolarment dik a fol. 127fejn ikkonferma li l-kliem preciz uzat kien: "m'ahniex interessati bl-ebda prezz. Li rridu li s-sid jiddikjara li qed jixtri dar minghajr permess u li l-klawsola tar-right of first refusal terga' tiddahhal fil-kuntratt il-gdid."

¹³ ara xhieda tiegħu a fol. 129 – 131.

¹⁴ ara kopja esebita bhala Dok. P1 a fol. 23 tal-process .

¹⁵ ara kopja esebita bhala Dok. B a fol. 7 – 13 .

¹⁶ ara Dok. AC 13 a fol. 47, affidavit ta' Angelo Cefai a fol. 28 - 33 u kontro-ezami tiegħu a fol. 90 – 97 .

kwalunkwe każ pero' hekk kif id-diretturi tas-soċjeta' attriċi saru jafu li kien sar il-kuntratt kontestat, bdew trattattivi max-xerrejja, l-konjuġi Portelli, sabiex isir att korrettorju fejn jerġa' jiġi riservat id-dritt ta' preferenza tas-soċjeta' attriċi f'każ ta' bejgħ futur ta' din il-villa.¹⁷ Billi dawn in-negozjati ma rnexxewx, is-soċjeta' attriċi mbagħad pproċediet permezz tal-kawża preżenti.

L-artikolu 993 tal-Kap. 16 jistipula illi: **"Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi."**

Huwa minnu li s-soċjeta' attriċi bis-saħħa tal-kuntratt tal-21 ta' Marzu 1989 kellha a favur tagħha d-dritt ta' preferenza f'każ ta' bejgħ futur tal-proprijeta' li kienet qed tittrasferixxi permezz ta' l-istess kuntratt, dritt li, kif rajna, kien jintitolaha titlob li jiġi annullat kuntratt sussegwenti li jkun sar b'kollużjoni bejn il-partijiet involuti biex jiġi defrawdāt dan id-dritt. Imma fin-nuqqas ta' prova iżjed konkreta illi s-soċjeta' attriċi kienet tassew baġtet l-ittra msemmija minn Angelo Cefai lill-agenzija Dhalia, u li għalhekk kienet urietha b'mod inekwivoku li biddlet il-fehma tagħha li ma teżerċitax id-dritt ta' preferenza f'dik l-okkażżjoni tal-bejgħ propost, ma jistax jingħad li kien hemm xi nuqqas ta' bona fidi mill-partijiet involuti fil-kuntratt in kwistjoni. Lanqas kien ikun hemm għalfejn li s-soċjeta' attriċi tiġi nfirmata bil-bejgħ propost, kieku qatt kien hemm xi intenzjoni li din tiġi defrawdata. Anzi rriżulta li din ġiet infirmata bil-kundizzjonijiet tal-bejgħ propost malli daħlet offerta raġonevoli. Terġa' l-fatt li hekk kif saret taf li kien attwalment sar dan il-bejgħ, is-soċjeta' attriċi fetħet trattattivi mal-konjuġi Portelli sabiex jiġi emendat il-kuntratt li bih kienu akkwistaw din il-villa, ħalli jiġi riservat lilha d-dritt ta' preferenza fuq trasferimenti futuri, minflok ma pproċediet immedjatament b'din il-kawża, ikompli jsaħħaħ it-teżi tal-konvenuti li s-soċjeta' attriċi dak iż-żmien ma rieditx tixtri bi kwalunkwe prezz. Ma jirriżultax għalhekk fil-grad ta' ċertezza meħtieġ mil-liġi fil-kamp

¹⁷ ara Dok. P 2 a fol. 24 – 25 .

Kopja Informali ta' Sentenza

ċivili, li kien hemm xi frodi da parti tal-konvenuti meta kkuntrattaw il-bejgħ tal-villa msemmija permezz ta' l-att tas-27 ta' Gunju 2005.

Għaldaqstant, billi ma ġewx sodisfatti l-elementi kollha rikjesti mil-liġi għas-suċċess ta' kawża b'hal din, it-talba tas-soċjeta' attriċi sabiex jiġihassar il-kuntratt tas-27 ta' Gunju 1989 ma tistax tintlaqa'. Konsegwentement lanqas it-talbiet l-oħra relattivi għall-istess talba, u wisq inqas dawk dwar id-danni ma jistgħu jiġu milqugħa.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi tiċhad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----