MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-14 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 49/2010

Emanuel u Rita mizzewwgin Portelli

Vs

Avukat Generali u b'digriet tal-5 ta' Awwissu 2010 gie kjamat fil-kawza George Borg f'ismu proprju bhala mandatarju tal-assenti ta' John Emanuel Micallef u Marian Micallef u Carmen Borg

Permezz ta' rikors prezentat fit-3 ta' Awwissu 2010 ir-rikorrenti ppremettew li b'sentenza moghtija fis-26 ta' Marzu 2010 fl-ismijiet "*George Borg f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti John Emanuel Micallef u Marianne Micallef u Carmen Borg vs. Emanuel Portelli u Rita Portelli*" (Citazzjoni Nru. 1764/93) l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell irrevokat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti Civili Prim'Awla fis-16 ta' Novembru 2007, u kkundannat

lill-esponenti sabiex jersqu ghall-iffirmar ta' konvenju, u dan wara skrittura privata tat-28 ta' Ottubru 1987 redatta mill-Avukat Dottor Tonio Farrugia li biha l-esponent obbliga ruhu illi fil-kaz li l-kawza quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fl-ismijiet "Emanuel Portelli v. John Debono" dwar ir-rexissjoni tal-kuntratti rigwardanti plots 53, 54, 55, 56 mill-artijiet Ta' Xkora, Main Street, Mosta, tintilef mill-esponent, kellu jsir konvenju ta' bejgh ma' George Borg pro et noe tal-plots fuq imsemmija, u dan bil-prezz ta' sebat elef Lira Maltin (Lm7,000), illum €16,305.61.

Illi b'sentenza moghtija fil-15 ta' Lulju 2010 l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell cahdet it-talba ghal ritrattazzjoni tal-kawza fi grad ta' appell. Dan wara li warrbet is-sottomissjonijiet kollha ta' l-esponenti fosthom dik illi kien hemm dekadenza ta' l-iskrittura privata tat-28 ta' Ottubru 1987 minhabba li l-perijodu ta' tliet (3) xhur applikabbli ghal konvenju kien skada zmien twil qabel.

Illi l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ewwel sentenza taghha qalet li l-ftehim tat-28 ta' Ottubru 1987 <u>ma kienx konvenju izda weghda li jsir konvenju</u>. Pero` ma qiesitx illi dik il-weghda kienet tirrigwarda trasferiment ta' immobbli, u allura, jekk weghda dwar trasferiment ta' immobbli ma ssirx permezz ta' konvenju, il-ftehim ikun null. Il-konvenju huwa l-uniku mezz ta' kif wiehed jista' jobbliga ruhu fil-konfront ta' terzi meta si tratta ta' immobbli. Altrimenti, l-obbligazzjoni tkun bla effett. Il-kitba privata tat-28 ta' Ottubru 1987 ma setghetx titqies mill-Qorti bhala wahda valida ghal zmien indefinit u indeterminat (ara sentenza tal-4 ta' Mejju 2010 fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs. Dr. Mark Busuttil nomine et, Prim'Awla, GCD). Fis-sura taghha, peress li tirrigwarda ftehim fuq trasferiment futur ta' proprjeta` immobbli, kienet konvenju. Kienet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell stess illi fis-sentenza taghha fl-ismijiet "George Zammit et vs. Joseph Gonzi et" (Appell Civili, 31.10.2007) qalet illi ftehim li jirrigwarda trasferiment futur ta' immobbli hu necessarjament konvenju: "*Ma hemmx dubbju li dak li jinsab imnizzel fl-iskrittura tad-9 ta' Novembru, 1994 dwar it-trasferiment ta' l-immobbli lill-atturi jammonta ghall-**konvenju** <u>billi dan biss huwa l-mezz ta' kif wiehed jista' jobbliga ruhu fil-konfront ta' terzi meta si tratta ta' immobbli.</u> <u>Jekk mhux hekk din l-</u>*

<u>obbligazzjoni hija bla effett</u> u t-talba attrici ma tkunx tista' tigi kunsidrata mill-Qorti." .
Izda fil-kawza odjerna qalet li dak il-ftehim datat 28 ta' Ottubru 1987 ma kienx konvenju izda weghda ta' konvenju, li m'huwiex hlief weghda ta' trasferiment: "*… jidher li l-konvenuti qed jibbazaw din is-sottomissjoni fuq l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, li jqis konvenju validu ghal tlett xhur jekk il-partijiet ma jiftehmux fuq zmien iehor. Dan it-terminu, pero`, mhux applikabbli ghall-kaz, ghax hawn* ***non si tratta minn konvenju, imma l-iskrittura tat-28 ta' Ottubru 1987 ...... hija weghda li tista' twassal ghall-iffirmar ta' konvenju, pero` mhux konvenju u kwindi d-dekadenza invokata mhux applikabbli****.*".

Illi ghalhekk jigi li l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell kienet ferm inkonsisenti f'kif iddeciediet. Jew l-obbligazzjoni saret permezz ta' konvenju u allura hemm dekadenza stante li ghadda hafna aktar minn 3 xhur, jew il-ftehim hu bla effett ghaliex ladarba kien jirrigwarda weghda ta' trasferiment ta' immobbli dan kellu jsir 'ad validitatem' permezz ta' konvenju.

Illi l-principju dwar ic-certezza tad-dritt jew kif inhu maghruf "*legal certainty*" zgur li gie ppregudikat b'dannu ghall-esponenti fiz-zewg sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell.

Illi l-proprjeta` in kwistjoni tikkonsisti f'erba' plots u fuq naha minnhom testendi 90 pied u fuq naha ohra testendi 95 pied, u tiswa, minimament, €186,349.87 (jew Lm80,000) kull plot, u ghalhekk ghandha valur komplessiv, minimament, ta' €745,399.49 (jew Lm320,000); u peress li ghandha wkoll il-permess ghall-bini, li jgib in-numru P2939/83 u kif ukoll bir imhaffer fil-blat, 20 pied bi 13 il-pied, li jesa mat-30,000 gallun ta' ilma, din il-proprjeta` ghandha valur ferm u ferm akbar.

Illi b'rizultat dirett ta' l-intromissjoni ta' l-Istat – hawnhekk rapprezentat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell – li tat decizjonijiet inkonsistenti u, bir-rispett kollu, irragonevoli, wara daqstant dewmien gudizzjarju, ir-rikorrenti gew

kostretti u ordnati biex jittrasferixxu l-erba' (4) plots li jiswew qrib €1,164,686.70 (jew nofs miljun liri Maltin), bil-prezz irrizorju ta' Lm7,000.

Illi b'hekk ir-rikorrenti, apparti li ma kellhomx smiegh xieraq minn tribunal indipendenti u imparzjali fi zmien ragonevoli bi vjolazzjoni ta' l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem (Kapitolu 319 tal-Ligijiet), b'rizultat taz-zewg sentenzi inkonsistenti u irragonevoli u li jilledu d-drittijiet fondamentali taghhom, sejrin jigu pprivati minn dina l-proprjeta` immobbli minghajr kumpens xieraq.

Illi l-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) tipprovdi:

"***Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku ....***"

Ghaldaqstant, l-esponenti, filwaqt li jitlob lil din l-Onorabbli Qorti taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq u tizgura t-twettiq tad-drittijiet fondamentali taghhom, jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara li huma sofrew u qeghdin isofru vjolazzjoni tad-dritt taghhom ghal smiegh xieraq u fi zmien ragonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali, u kif ukoll vjolazzjoni tad-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` privata, u tordna l-hlas ta' kumpens xieraq billi jittiehed in konsiderazzjoni l-valur fis-suq tal-proprjeta` li huma gew ordnati jittrasferixxu versu l-prezz ta' Lm7,000. Bl-ispejjez.

<u>Risposta tal-Avukat Generali</u>:-

1. Illi din il-kawza ghad illi hija maghmula bhala kawza bazata fuq allegat ksur tal-Artikolu 6 u ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, meta analizzata ukoll fil-kuntest tat-talba ghalhekk imsejjha 'mizura ad interim' maghmula permezz tar-rikors kontestwali tat-3 ta' Awissu 2010, tidher li hija kawza initiza sabiex certu George Borg f'ismu propju u bhala mandatarju tal-assenti John Emmanuel Micallef u Marianne Micallef u Carmen Borg ma jithallewx jesegwixxu dritt konfermat b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-26 ta' Marzu 2010 li tigi trasferita lilhom art fil-Mosta kif

miftiehem mar-rikorrenti permezz ta’ skrittura tat- 28 ta’ Ottubru 1987.

Illi ghalhekk huwa car illi d-drittijiet civili tal-imsemmija George Borg f’ismu propju u bhala mandatarju tal-assenti John Emmanuel Micallef u Marianne Micallef u Carmen Borg huma in diskussjoni f’din il-kawza b’mod illi jekk ir-rikorrenti jirnexxu fil-pretensjonijiet taghhom u fit-talba taghhom ghall- ‘mizura ad interim’ dawn il-persuni ikunu gew svestiti mid-drittijiet civili taghhom ad insaputa taghhom.

Illi ghalhekk il-gudizzju m’huwiex integru minhabba l-assenza ta’ l-imsemmija persuni minn din il-kawza u, f’kaz li dina l-Onorabbli Qorti tikkunsidra li m’huwiex illi l-kaz illi l-gudizzju m’huwiex integru ghax il-kawza hija wahda diretta (tajjeb jew hazin) kontra l-gvern biss, huwa certament indikat illi din il-kawza ma tithalliex tipprocedi minn wara dahar l-imsemmija persuni u huwa ghalhekk indikat illi l-istess persuni jigu kjamati fil-kawza sabiex ikunu jistghu, jekk iridu, jissalvagwardjaw l-interessi u d-drittijiet taghhom.

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-fatti ta’ dan il-kaz ma jindikaw l-ebda ksur tad-dritt ghas-smiegh xieraq prottet mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi assolutament m’huwiex il-kaz illi l-Qorti ta’ l-Appell ittrattat lir-rikorrenti mod u lil haddiehor f’sitwazzjoni simili b’mod differenti u dan peress illi s-sitwazzjoni illi r-rikorrenti qeghdin igibu paragun maghha m’hijiex ta’ l- istess natura tas-sitwazzjoni taghhom. Wara kollox kull ma ghamlet il-Qorti ta’ l-Appell kien illi osservat il-principju ‘pacta sunt servanda’.

3. Illi lanqas ma jirrizulta mill-fatti ta’ dan il-kaz xi tehid ta’ proprjeta’ jew xi interferenza mad-dritt tal-proprjeta kif protett bhala dritt fundamentali u dan billi l-fatti tal-kaz (kif jirrizultaw mir-rikors promotur) juru biss obbligu ta’ trasferiment ta’ proprjeta in esekuzzjoni ta’ ftehim maghmul volontarjament mir-rikorrenti stess. Illi ghalhekk it-talba sabiex il-Gvern jigi kundannat sabiex jaghmel tajjeb ghal xi allegat telf tan-negozju da parti tar-

rikorrenti hija ghal kollox frivola u vessatorja u ghandha tigi michuda.

4. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt fl-aspetti kollha taghha u ghandha tigi respinta bl-ispejjez.

<u>Risposta ta’ George Borg et li gew imsejhin fil-kawza</u>:-
Illi b’sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tas-26 ta’ Marzu, 2010, Appell Civili Nru: 1764/1993 fl-ismijiet George Borg pro et noe vs. Emanuel Portelli et, it-talbiet attrici ossia biex jigi dikjarat u deciz illi r-rikorrenti f’din il-kawza kienu obbligati jidhru fuq konvenju ghat-trasferiment ta’ plots 53, 54,55,56 mill-artijiet Tax-Xkora, Main Street, Mosta taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet skond skrittura tat-28 ta’ Ottubru, 1987, hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A fil-process fuq imsemmi;
Illi b’decizjoni ohra tal-Qorti ta’ l-Appell tal-15 ta’ Lulju, 2010, fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi, l-Qorti cahdet ir-rittrattazzjoni tas-sentenza tas-26 ta’ Marzu, 2010, fl-ismijiet premessi stante illi ma kienux jikkonkorru l-elementi rikjesti mill-Ligi biex tigi milqugha t-talba ghar-rittrattazzjoni .
Illi effettivament il-konvenju gie redatt minn Nutar Roland Wedge fil-prezenza tal-Kuraturi mqabbda biex jidhru ghal kontumacja ossia Dr. Anthony Cutajar u dan fil-5 ta’ Mejju, 2010.
Illi l-kuntratt finali gie ppubblikat minn Nutar Dr. Roland Wedge fil-5 ta’ Awwissu, 2010 biex b’hekk il-proprjeta’ fuq imsemmija giet akkwistata mill-intimata skond il-Ligi u skond is-sentenzi moghtija mill-Qorti.
Illi hawn hekk si tratta ta’ drittijiet civili kif naxxenti mill-Kodici Civili fejn jolqot id-dritt privat ossia r-relazzjonijiet guridici bejn cittadini Maltin u ghalhekk gja la darba dawn id-drittijiet ma jolqtux id-dritt pubbliku ghalhekk wiehed ma jistax jitkellem fuq lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u/jew tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u/jew tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-drittijiet tal-Bniedem.
Illi mhux minnu illi saret lezjoni tad-dritt tas-smiegh xieraq stante illi din il-kawza giet trattata in extenso u ilha tinstema’ quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili mill-1993, giet deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta’

Novembru, 2007, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talbiet attrici u wara n-notifika ta' l-appell, din il-kawza giet appuntata biex tinstema' quddiem l-istess Qorti ta' l-Appell u wara giet trattata mill-partijiet wara li gew debitament notifikati, thalliet ghas-sentenza kif fuq inghad.

Illi altru illi m'hemmx lezjoni tad-dritt tas-smiegh xieraq kif protett mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja stante illi kull parti instemghet in extenso, imma l-unika haga li gara hija li s-sentenza ta' l-Appell m'ghogbitx lir-rikorrenti f'dan ir-rikors kostituzzjonali.

Illi l-Qorti ta' l-Appell iddecidiet illi l-Artikolu 993 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ossia fejn il-buona fede tal-parti ghandha tigi dejjem applikata fil-ftehim milhuq bejn il-partijiet, m'ghogobx lir-rikorrenti f'dan ir-rikors kostituzzjonali, stante illi huma ppruvaw jingannaw lill-intimati f'din il-kawza billi ma jonorawx l-obbligi taghhom kif assunti bl-iskrittura tat-28 ta' Ottubru, 1987, redatta mill-Avukat Dr. Tonio Farrugia u ma jersqux ghall-konvenju tal-plots fuq imsemmija.

Illi l-Qorti ta' l-Appell korrettement iddecidiet illi dik l-iskrittura ma kienitx konvenju bejn il-partijiet imma kienet skrittura fejn il-partijiet obbligaw ruhhom li jersqu ghall-iffirmar ta' konvenju ghat-trasferiment ta' l-istess plots bil-prezz hemm indikat u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti.

Illi ghalhekk dak li qed jippruvaw jittentaw jaghmlu f'dan ir-rikors, illi jergghu jifthu l-kwistjonijiet fuq id-drittijiet civili taghhom li gew maghluqa bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-26 ta' Marzu, 2010 u tar-rittrattazzjoni tal-15 ta' Lulju, 2010.

Illi l-Ligi taghna tistipula illi ma jistax ikun hemm rittrattazzjoni minn rittrattazzjoni ghax din tista' ssir darba wahda biss u dan li l-partijiet qed jippruvaw jaghmlu f'din il-kawza.

Il-kwistjoni jekk ghandux jigi ffirmat konvenju konsegwentement att finali, illum hija maghluqa bis-sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell fuq imsemmija u ma tistax terga tinfetah din il-kwistjoni. Hija maghluqa wkoll minhabba l-fatt illi gie ppubblikat il-kuntratt tat-trasferiment finali ta' dawn l-erbgha plots f'Ta' Xkora, l-Mosta, stante illi llum dawn il-proprjetajiet huma ta' l-intimati u ta' l-aventi kawza minnhom.

Illi f'dawn ic-cirkostanzi, la l-Gvern u lanqas l-intimati, m'ghandhom jaghmlu tajjeb ghal xi allegat telf ta' negozju da parti tar-rikorrenti, stante illi l-interpretazzjoni ta' l-iskrittura tat-28 ta' Ottubru, 1987, redatta mill-Avukat Dr. Tonio Farrugia, giet interpretata skond il-Ligi mill-Qorti ta' l-Appell u fi stat ta' dritt kulhadd ghandu jissokkombi ghad-decizjonijiet tal-Qorti multo magis tal-Qorti ta' l-Appell u ghalhekk kull kwistjoni rigwardanti tali interpretazzjoni hija finali u m'hijiex soggetta ghall-iktar interpretazzjoni minn dawn il-Qrati u ma jistghux ir-rikorrenti jippretendu rimbors ta' xi danni meta l-Qorti ddecidiet il-punt tat-trasferiment tal-proprjeta' in esekuzzjoni ta' ftehim maghmul volontarjament mill-istess rikorrenti.
Illi l-fatt illi l-Qorti ma laqghetx l-eccezzjonijiet tar-rikorrenti odjerni fil-kawza deciza fis-26 ta' Marzu, 2010 fl-ismijiet George Borg pro et noe vs. Emanuel Portelli, m'huwiex rizultat ta' xi diskriminazzjoni jew xi nuqqas ta' xi certezza tad-dritt jew accessibilita' tal-Ligi izda huwa l-process naturali f'kawza fejn parti tirbah u parti titlef skond ic-cirkostanzi u skond id-decizjonijiet tal-gudikanti fil-vertenza li jkollhom quddiemhom. Illi ghalhekk gja la darba din il-vertenza giet ampjament dibattuta fejn kull parti kienet debitament notifikata, dehret u ssubit ghal gurisdizzjoni tal-Qorti, ttrattat il-kawza u l-kawza giet deciza, ghalhekk bl-ebda mod u taht l-ebda cirkostanza ma jista jinghad illi kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u/jew tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Konvenzjoni Ewropeja.
Ghaldaqstant it-talbiet odjerni tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

Dawn il-proceduri jirrelataw ghall-ilment relatat mal-kawza **George Borg proprio et nomine vs Emanuel Portelli et** (Citaz. Numru 1764/1993) deciza mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu 2010. F'dik il-kawza l-atturi George Borg, John Emanuel Micallef, Marian Micallef u Carmen Borg talbu sabiex jigi dikjarat li Emanuel u Rita konjugi Portelli huma obbligati li jidhru fuq konvenju ghat-trasferiment ta' art maghrufa ta' Xkora, Main Street, Mosta skond skrittura tat-28 ta' Ottubru 1987, li tigifi ffissata gurnata, hin u lok biex isir il-konvenju, u biex il-qorti tinnomina kuraturi ghal

min jibqa' kontumaci fuq il-konvenju u fuq l-att finali ta' bejgh.

Bl-iskrittura tat-28 ta' Ottubru 1987, Emanuel Portelli fuq naha u George Borg u John Emanuel Micallef fuq l-ohra, ftehemu li f'kaz li l-kawza **Emanuel Portelli vs John Debono** (Cit. 111/87), li kienet dwar talba ghar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' xiri tat-28 ta' Settembru 1984 atti nutar Dr Patrick Critien tal-art in kwistjoni, **tintilef** minn Portelli allura kellu :

'1. Isir konvenju ta' bejgh bejn il-partijiet odjerni tal-plots imsemmija.

2. Il-prezz ta' dawn il-polts ikun dak ta' Lm7000 (sebghat elef lira).'.

Gara li l-kawza bejn Portelli u Debono ma komplitx ghaliex sehhet transazzjoni. Fil-fatt b'digriet moghti fis-16 ta' April 1991 (fol. 13) il-kawza giet kancellata. Portelli jghid li peress li l-problema li kien hemm ghall-izvilupp tal-art kienet giet rizolta, *'Ghalhekk jiena biddilt fehmti u ddecidejt li nzomm l-art.'*. L-argument ta' Portelli kien li ma kellux obbligu jersaq ghall-konvenju peress li ma kenitx inghatat sentenza kontra tieghu fil-kawza fuq imsemmija, u l-iskrittura tat-28 ta' Ottubru 1987 kienet tipprovdi li l-konvenju jsir biss jekk tintilef il-kawza.

B'sentenza li nghatat mill-Qorti Civili, Prim'Awla fis-16 ta' Novembru 2007, il-qorti laqghet l-eccezzjoni ta' Portelli li ma kellux obbligu jiffirma konvenju gialadarba l-kawza **Emanuel Portelli vs John Debono** (11/1987) ma gietx deciza b'sentenza kontra Portelli izda kienet giet kancellata. Il-qorti osservat : *'Hi f'postha s-sosttomissjoni tal-konvenuti, kif indikata fin-nota ta' sottomissjoni taghhom, li l-kliem li kawza tintilef ma jfissrux li l-kawza ma tintrebahx. Inoltre li kawza ma tintrebahx tinkludi diversi possibiltajiet, fosthom li l-kawza tigi ceduta jew tigi kancellata mill-Qorti. Hu ovvju li l-kancellament tal-kawza mhux eikwivalenti ghal decizjoni fil-mertu u hu zgur li kancellament ma jfissirx li hemm ir-res judicata bejn il-partijiet.'*. Il-qorti kkunsidrat ukoll xhieda li kien ta Dr Tonio Farrugia, li qal li meta ghamel l-iskrittura kien fehem li l-konvenju kellu jsir jekk Portelli jitlef il-kawza li kien ghamel lil Debono. Kawza li Portelli jghid li kien ghamel ghaliex l-art li kien xtara ma setax isir zvilupp fuqha minhabba arblu tad-dawl.

Sfortunatament ghal Portelli l-Qorti tal-Appell, b'sentenza tas-26 ta' Marzu 2010, fehmet l-affarijiet mod iehor u rrevokat is-sentenza tal-ewwel qorti u laqghet it-talbiet tal-atturi. Fis-sentenza jinghad li: *'Il-konvenut Emanuel Portelli, attur fil-kawza l-ohra, kellu kull dritt icedi l-kawza li fetah kontra John Debono, pero', la darba intrabat li jhalli l-kawza tiehu l-kors normali taghha sad-decizjoni finali, ma kellux iwaqqaf dak il-process jekk mhux ghar-ragunijiet oggettivament gustifikabbli ma rrizultawx f'dan il-kaz.'*. Osservat ukoll li permezz ta' dik l-iskrittura Portelli kien obbliga ruhu li jinsisti ghal sentenza u jekk iwaqqaf il-kawza jkun qieghed jagixxi in *mala fede*. Portelli ghamlu wkoll proceduri ta' ritrattazzjoni, pero b'sentenza tal-15 ta' Lulju 2010 il-Qorti tal-Appell cahdet it-talba taghhom.

Mir-rikors promotur hu evidenti li r-rikorrenti qeghdin jilmentaw mis-sentenzi li nghataw mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu 2010 u 15 ta' Lulju 2010, u jsostnu li:-

i. Il-qorti kkonkludiet li l-ftehim tat-28 ta' Ottubru 1987 kien weghda li jsir konvenju, u r-rikorrenti jsostnu li skond il-ligi din it-tip ta' weghda m'hijiex koncepibbli f'kaz ta' bejgh; *'Il-konvenju huwa l-uniku mezz ta' kif wiehed jista' jobbliga ruhu fil-konfront ta' terzi meta si tratta ta' immobbli. Altrimenti l-obbligazzjoni tkun bla effett..... Fis-sura taghha, peress li tirrigwarda ftehim fuq trasferiment futur ta' proprjeta immobbli, kienet konvenju.'* (ara rikors promotur fol. 2). Jilmentaw li l-qorti naqset milli tikkunsidra dwar jekk weghda li jsir ftehim, huwiex null.

ii. L-istess qorti fil-kaz **Zammit et vs Gonzi et** tal-31 ta' Ottubru 2007 fejn il-qorti osservat li l-konvenju hu l-uniku mezz *'....ta' kif wiehed jista' jobbliga ruhu fil-konfront ta' terzi meta si tratta ta' immobbli. Jekk mhux hekk din l-obbligazzjoni hija bla effett.'*.

iii. Il-Qorti tal-Appell kienet inkonsistenti bil-mod kif iddecidiet, u ghalhekk il-principju ta' *legal certainty* gie ppregudikat. Ghal dak li jikkoncerna l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-argument kollu tar-rikorrenti hu mibni fuq it-tezi ta' ksur tad-dritt ghal smiegh xieraq minhabba sentenza li tmur kontra l-principju ta' *legal certainty*[1].

---

[1] Ara fol. 79-83 tan-nota ta' sottomissjonijiet. Hekk per ezempju jinghad: *"Dan kollu jikser id-dritt tar-rikorrenti ghal smiegh xieraq garantit bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex jivvjola l-principju ta' legal certainty."* (fol. 81).

iv. L-art in kwistjoni ghandha valur qrib €1,164,686[2]. L-inkonsistenza tal-qorti fl-ghoti ta' decizjonjiet u irragonevoli, wassal sabiex ir-rikorrenti jkunu kostretti jittrasferixu l-art bi prezz irrizorju ta' €16,305. Minhabba dan ir-rikorrenti jilmentaw li gew imcahhda l-proprjeta taghhom minghajr kumpens xieraq bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

Minn qari tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti hu altru milli evidenti li qeghdin, permezz ta' dawn il-proceduri, jipprovaw jergghu jifthu berah il-kawza civili li llum hi gudikat. Ir-rikorrenti isostnu li *'l-analizi legali maghmula minnha* (Qorti tal-Appell) *kienet mill-aktar hazina.'*[3]. Jekk il-qorti kellha tilqa' l-istedina tar-rikorrenti u taghmel *'ezami dwar il-korrettezza tad-decizjoni impunjata'*[4], ikun ifisser li trid tistharreg jekk il-ftehim tat-28 ta' Ottubru 1987 huwiex validu. Ir-rikorrenti huma konxji ta' dan, tant li n-nota ta' sottomissjonijiet hi dedikata ghall-argumenti intizi biex jikkonvincu lill-qorti li s-sentenza tas-26 ta' Marzu 2010 hi legalment inkorretta, kif ukoll ghall-interpretazzjoni li fil-fehma taghhom kellha tinghata lill-kliem li ntuza fl-iskrittura[5]. Mela jkun ifisser li din il-qorti trid terga' tidhol fil-meritu ta' kawza li llum hi *res judicata*. Li ma tifhimx il-qorti hu kif fid-dawl ta' dak li jinghad fl-iskrittura tat-28 ta' Ottubru 1987, Portelli ma ressqux dawn l-argument fil-kawza proprja.

Hu minnu li r-rikorrenti qeghdin ifittxu ghall-kumpens u mhux biex jannullaw is-sentenza tal-Qorti tal-Appell. Jibqa' pero li fil-fehma tal-qorti m'ghandux ikun li f'proceduri ta' din in-natura, din il-qorti tinvestiga jekk id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell hijiex legalment korretta.

Il-Qorti tal-Appell waslet ghal konkluzjoni li l-ftehim tat-28 ta' Ottubru 1987 ma kienx konvenju u li Portelli kellu obbligu li jonora l-ftehim. Il-kuncett ta' *legal certainty* taht l-

---

[2] Fil-kors tal-gbir tal-provi, ir-rikorrenti pprezentaw rapport tal-perit Carmel Bonanno li ta' stima ta' €1,110,075.

[3] Fol. 79 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

[4] Fol. 79.

[5] Sahansitra argumentaw li l-Qorti tal-Appell ma kenitx korretta meta qalet li l-obbligazzjoni kienet wadha kondizzjonali u ghamlet riferenza ghall-Artikolu 1053 tal-Kodici Civili.

Artikolu 6 tal-Konvenzjoni hu fis-sens li decizjoni finali li permezz taghha jigi rizolt kaz, m'ghandux jigi kkontestat. **Fil-kaz Brumarescu v Rumanija** (28 ta' Ottubru 1999) il-Qorti Ewropea osservat:-
"The right to a fair hearing before a tribunal as guaranteed by Article 6 § 1 of the Convention must be interpreted in the light of the Preamble to the Convention, which declares, among other things, the rule of law to be part of the common heritage of the Contracting States. One of the fundamental aspects of the rule of law is the principle of legal certainty, which requires, inter alia, that where the courts have finally determined an issue, their ruling should not be called into question.".

Fil-kaz **Rosca v Moldova** deciz fit-22 ta' Marzu 2005, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem osservat:-

"Legal certainty presupposes respect for the principle of res judicata (ibid., § 62), that is the principle of the finality of judgments. This principle insists that no party is entitled to seek a review of a final and binding judgment merely for the purpose of obtaining a rehearing and a fresh determination of the case. Higher courts' power of review should be exercised to correct judicial errors and miscarriages of justice, but not to carry out a fresh examination. The review should not be treated as an appeal in disguise, and the mere possibility of there being two views on the subject is not a ground for re-examination. A departure from that principle is justified only when made necessary by circumstances of a substantial and compelling character (Ryabykh v. Russia, no. 52854/99, §52, ECHR 2003-IX).".

Jekk din il-qorti kellha terga' tidhol fil-meritu tal-kawza u tissindika jekk il-Qorti tal-Appell kenitx korretta bil-mod li ddecidiet, tkun hi stess qeghda tikser il-principju tac-certezza legali. Irrispettivament jekk it-tezi tar-rikorrenti, li ftehim preliminari ghall-konvenju m'huwiex validu, hijiex korretta, f'dan il-process m'ghandux ikun li l-qorti tistharreg jekk per ezempju fil-kawza civili dak li qalet il-Qorti tal-Appell dwar il-fatti kienx bazat fuq interpretazzjoni korretta tal-provi, jekk il-konkluzjonijiet li ghamlet il-qorti

kienux kompatibbli mal-provvedimenti sostantivi tal-ligi civili, jew jekk is-sentenza kenitx flokha. Din il-qorti m'ghandix titqies bhala qorti ohra ta' appell.

Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li din il-qorti ghandha tiddeciedi jekk is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell kienux kompatibbli mad-dritt taghhom li jgawdu l-proprjeta taghhom. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi:-
"Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.".
Fil-fehma tal-qorti l-fatt li l-kawza damet pendenti 17 il-sena, m'ghandux ikollha konsegwenza ghal mod kif tigi deciza fil-meritu. Ir-rikorrent iffirma ftehim mal-intimati Micallef u Borg minn jeddu. Ghalkemm id-dewmien bla bzonn sabiex jinqatghu l-proceduri jistghu jaghtu lok ghal dikjarazzjoni ta‘ ksur ta‘ smiegh xieraq taht l-Artikolu 6(1)[6], dan il-kaz m'ghandu x'jaqsam xejn ma tehid forzat ta‘ proprjeta. Il-Qorti ma hadet l-ebda proprjeta ta‘ Portelli. Kien hu li ffirma l-ftehim li l-Qorti ddikjarat li kien obbligat li jonora, irrispettivament taqbilx mad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell. Hu minnu li s-sentenza waslet biex finalment l-art tigi trasferita lill-intimati Borg u Micallef. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li sehh t-tehid ta' proprjeta li qieghed jikkontempla l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.
M'hemmx dubju li l-valur tal-art meta bdiet il-kawza fl-1993 u l-valur meta nghatat is-sentenza mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta‘ Marzu 2010, m'humiex paragunabbli. Madankollu bis-sentenza ma kien hemm l-ebda tehid ta' proprjeta tal-privat biex tinghata lill-awtoritajiet pubblici. Wiehed jista' ma jaqbilx mad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, pero' s-sentenza m'hijiex esproprijazzjoni, formali jew *de facto*.

[6] Mill-atti hu evidenti li d-dewmien sehh diment li l-kawza kienet pendenti quddiem l-ewwel Qorti, fejn mill-25 ta' Mejju 1999 sas-16 ta' Novembru 2007 il-kawza baqghet tigi differita ghas-sentenza. Fil-fatt is-sentenza nghatat fis-16 ta' Novembru 2007. Pero' minn qari tar-rikors promotur u n-nota ta' sottomissjonijiet, hu altru milli evidenti li f'dawn il-proceduri l-ilment tar-rikorrenti, in kwantu jikkoncerna l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, hu limitat ghall-ksur tal-principu li jirreferu ghaliha bhala *substantive due process* u mhux li ma nghatawx smiegh xieraq fi zmien ragonevoli.

Dan il-kaz m'huwiex paragunabbli per ezempju mal-kaz ta' ***Brumarescu v Romania***, fejn wara sentenza *res judicata* kienu saru proceduri godda quddiem il-Qorti Suprema. Proceduri li wasslu ghat-thassir tas-sentenza li kienet inghatat favur l-applikant. F'dak il-kaz il-Qorti Ewropea kkonfermat li s-sentenza favur l-applikant kienet *possession*, u li bis-sentenza tal-Qorti Suprema kien hemm indhil mad-dritt rikonoxxut fis-sentenza favur l-applikant. Fil-kaz taghna il-Qorti tal-Appell interpretat il-ftehim li ffirmaw il-partijiet f'Ottubru 1987 u kkonkludiet li Portelli kienu obbligati li jonoraw dak il-ftehim. Lanqas ma jista' jinghad li dan il-kaz jixbah kazijiet ohra li gew decizi mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem dwar id-dewmien biex tigi ezegwita sentenza (ara per ezempju s-sentenza ***Fuklev v Ukraine*** tas-7 ta' Gunju 2005[7]), fejn ukoll il-qorti sabet li dan jissarraf fil-ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-qorti ma tifhimx kif ir-rikorrenti jsostnu li Borg u Micallef ghamlu arrikkiment ingust gialadarba kien hemm ftehim bejn il-partijiet, li bis-sentenza tas-26 ta' Marzu 2010 il-qorti rrikonoxxiet li kien ghadu jorbot. Hekk ukoll ma tifhimx x'jippretendi li kellha taghmel il-Qorti tal-Appell ladarba fil-meritu kkonkludiet li Borg u Micallef kellhom ragun. Li hu zgur hu, li kuntrarjament ghal dak li jidher li qeghdin isostnu r-rikorrenti, ma kellux ikun li fid-decizjoni l-Qorti tiehu in konsiderazzjoni l-fatt li sad-data

[7] *"However, that right would be illusory if a Contracting State's domestic legal system allowed a final, binding judicial decision to remain inoperative to the detriment of one party. It would be inconceivable that Article 6 § 1 should describe in detail procedural guarantees afforded to litigants – proceedings that are fair, public and expeditious – without protecting the implementation of judicial decisions; to construe Article 6 as being concerned exclusively with access to a court and the conduct of proceedings would be likely to lead to situations incompatible with the principle of the rule of law which the Contracting States undertook to respect when they ratified the Convention (see,* mutatis mutandis*, the Golder v. the United Kingdom judgment of 21 February 1975, Series A no. 18, pp. 16-18, §§ 34-36).* ***Execution of a judgment given by any court must therefore be regarded as an integral part of the 'trial' for the purposes of Article 6****; moreover, the Court has already accepted this principle in cases concerning the length of proceedings (see, most recently, the Di Pede v. Italy and Zappia v. Italy judgments of 26 September 1996,* Reports of Judgments and Decisions *1996-IV, pp. 1383-84, §§ 20-24, and pp. 1410-11, §§ 16-20 respectively)."* (***Hornsby v Greece***, 19 ta' Marzu 1997).

tas-sentenza l-valur tal-art kien zdied hafna. Dan m'huwiex il-mod kif jigu decizi l-kawzi.

Ghal dak li jirrigwarda r-rikors li r-rikorrenti pprezentaw fl-10 ta' Mejju 2012, il-qorti ma tarax li hemm lok li tissospendi l-ghoti tas-sentenza. Madankollu l-qorti hadet konjizzjoni tad-dokument anness li hi decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni dwar it-taxxa pagabbli fir-rigward tat-trasferiment li sar bil-kuntratt tal-5 ta' Awwissu 2010 pubblikat min-nutar Dr Roland J. Wadge. Jirrizulta li ghalkemm il-bejgh sar ghall-prezz ta' €16,305 (Lm7,000), il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jippretendi li taxxa addizzjonali ta' €31,080. Dan ifisser li r-rikorrenti jispiccaw johorgu iktar flus milli dahlu. Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni bbaza d-decizjoni tieghu fuq dak li jipprovdi r-Regolament 3 tad-Duty on Documents and Transfer Rules (1993) li jipprovdi li l-valur tal-proprjeta hu l-prezz medju li ggib fuq is-suq u l-valur ghandu jkun taz-zmien tat-trasferiment *inter vivos*. Fil-fehma tal-qorti r-rikorrenti ghandhom id-dmir jezawrixxu r-rimedji ordinarji li toffrilhom il-ligi billi jappellaw mid-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva. Madankollu d-decizjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma tbiddel xejn mill-konsiderazzjonijiet li ghamlet din il-qorti. Ovvjament dan qieghed jinghad a bazi ta' l-ilment kif propost mir-rikorrenti f'dawn il-proceduri.

Ghal dawn il-motivi tichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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