MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2015

Citazzjoni Numru. 436/2007

Ferdinand Portelli

vs

Maria Dolores sive Lola Portelli u

b'digriet tal-1 ta' Lulju 2014

l-atti tal-kawza gew trasfusi f'isem

Lucienne Portelli u Doreen Portelli gia konvenuti

f'din il-kawza bhala eredi tal-konvenuta

Maria Dolores sive Lola Portelli li mietet

fil-mori tal-kawza u

b'digriet tat-23 ta' Frar 2015

gew nominati Dr. Martin Fenech u PL Gerald Bonello

bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw

lill assenti Josephine Portelli bhala eredi tal-konvenuta

Maria Dolores sive Lola Portelli li mietet fil-mori tal-kawza;

Louis Portelli u

b'digriet tas-7 ta' Frar 2012

l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Carmen Maria Portelli

f'isimha propju u f'isem Josephine Portelli u

dan wara l-mewt tal-konvenut Louis Portelli,

Costantina Portelli, Lucienne Portelli u Doreen Portelli

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-18 ta' April 2007 li jghid hekk:

1. ILLI permezz ta' konvenju ossija promessa ta' bejgh u xiri reciproku ffirmat fl-20 ta' Settembru 2006, il-konvenuti obbligaw ruhhom flimkien u indivizament bejniethom illi jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-attur versu l-prezz u taht it-termini u kundizzjonijiet hemmhekk stipulati porzjon art fi Triq Ta' Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex, li tmiss mit-Tramuntana mat-triq, Punent ma' beni ta' Maria Portelli, u Lvant ma' beni ta' Maria, Louis u Joseph Portelli;

2. ILLI fil-frattemp, l-attur sar jaf illi l-konvenuta Maria Dolores sive Lola Portelli bieghet sehemha lil certu Orlando Attard, li jigi hu l-Avukat Deborah Mifsd Attard, li kienet inkarigata sabiex tesegwixxi r-ricerki relattivi ghall-bejgh li kellu jsir bejn il-partijiet; ghaldaqstant l-esponent flimkien ma' Costantina, Lucienne u Doreen Portelli intavola rikors guramentat fil-konfront ta' Maria Dolores Portelli u Orlando Attard ghar-rexissjoni tal-imsemmi trasferiment;

3. ILLI l-konvenju bejn il-partijiet skada fl-20 ta' Marzu 2007; l-attur intavola ittra ufficjali hawn annessa bhala Dok. ITT kontra l-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u ghall-hlas tad-danni li jistghu jirrizultaw; il-konvenuti Louis, Costantina, Lucienne u Doreen Portelli wrew ix-xewqa li jaddivjenu, izda l-konvenuti kollettivament baqghu inadempjenti billi Maria Dolores Portelli ma ressqitx ghall-att opportun;

4. ILLI d-dokumenti kollha rilevanti, inkluz ghadd gmielu ta' affidavits, jinsabu gja esibiti fil-kawza fl-ismijiet Ferdinand Portelli et vs Orlando Attard et (Rik. Nru 11/2007JRM) li giet appuntata sabiex tibda tinstema' quddiem l-Assistant Gudizzjarju Dr. Maria Dolores Gauci; a skans ta' duplikazzjoni ta' atti, l-esponent jitlob illi zewg kawzi jinstemghu flimkien u li d-dokumenti esibiti jaghmlu stat fiz-zewg kawzi;

5. ILLI l-esponent jiddikjara li jaf personalment bil-fatti kollha hawn elenkati u li ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghidu ghaldaqstant il-konvenuti ghalfejn mghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

(i) Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli konguntement u indivizament sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment ta' porzjon art fi Triq Ta' Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex, li tmiss mit-Tramuntana mat-triq, Punent ma' beni ta' Maria Portelli, u Lvant ma' beni ta' Maria, Louis u Joseph Portelli, versu l-prezz u taht it-termini u kundizzjonijiet stipulati permezz tal-konvenju tal-20 ta' Settembru 2006;

(ii) Tordna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att opportun fid-data, bin u lok li joghgobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti, quddiem in-Nutar Paul George Pisani jew nutar mahtur ghal dan il-ghan, kif ukoll tahtar kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci; u

(iii)Tiddikjara, sija in vista tal-mora u sija okkorrendo f'kaz li ma jkunx jista' jigi ppubblikat l-imsemmi att finali, li l-attur sofra danni bhala rizultat tal-inadempjenza tal-konvenuti u tillikwida tali danni u tordna lill-konvenuti solidalment bejniethom sabiex ihallsu tali danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez, inkluzi tal-ittra ufficjali tal-20 ta' Marzu 2007 u tal-mandati ta' inibizzjoni numri 1729/06FS u 1730/06FS, bl-imghax legali, bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-ligi, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi li tghid hekk:

1. Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u jirriservaw li jissottomettu risposta ulterjuri meta jkunu jafu l-fatti ahjar;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Nota ta’ ammissjoni ta’ Louis Portelli, Lucienne Portelli u Costantine Portelli;

Rat l-atti u l-process tal-kawza 11/2007 konnessa ma’ din il-kawza;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din il-kawza hi konnessa mal-kawza fl-ismijiet Ferdinand Portelli et vs Orlando Attard et. F’dik il-kawza deciza illum ukoll kienet sabiex jigi rexiss kuntratt ta’ bejgh tal-art mertu ta’ din il-kawza peress li l-atturi f’dik il-kawza sostnew illi dan sar bi frodi tad-drittijiet tal-istess atturi li kellhom konvenju datat 20 ta’ Settembru 2006. Din il-Qorti iddecidiet fil-kawza 11/07 illi ma kien hemm ebda frodi u l-kawza ma setghetx tirnexxi peress illi l-kumpratur fil-kawza 11/07 kien gia intrabat ma’ Maria Dolores Portelli ghal sehemha mill-proprjeta in kwistjoni, fost proprjeta ohra b’konvenju tal-4 ta’ Awwissu 2006 u ghalhekk ir-rabta tieghu bid-drittijiet u obbligi kien jipprecedi kull dritt moghti minn Maria Dolores Portelli bil-konvenju tal-20 ta’ Settembru 2006. Ghalhekk il-Qorti ikkonkludiet li a bazi tal-actio pauliana li fuqha saret il-kawza 11/2007, l-atturi f’dik il-kawza ma setghux jirnexxu fl-azzjoni taghhom.

Il-bazi legali f’din l-azzjoni hi ftit differenti. L-attur Ferdinand Portelli qed jitlob lil-Qorti sabiex, a bazi tar-rabta mal-konvenuti ghat-trasferiment tal-art in kwistjoni skond il-konvenju tal-20 ta’ Settembru 2006, huma iwettqu dak obbligat minnhom ai finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16.

Sfortunatament dan il-konvenju ma gie esebit f'ebda kawza anqas f'din li hi l-aktar rilevanti ghat-talbiet attrici. Pero din il-Qorti tqis illi ma hemmx dubbju dwar l-ezistenza ta' tali konvenju li hu ammess mill-partijiet kollha u li din il-kawza saret qabel l-iskadenza tieghu.

Kemm Louis Portelli, Costantina Portelli u Lucienne Portelli jammettu u jaqblu illi t-trasferiment ghandu jsir. Huma hekk intrabtu u disposti li jersqu ghal kuntratt. Ma hemm ebda oppozizzjoni hlief li Doreen Portelli u Maria Dolores Portelli baqghu kontumaci f' din il-kawza. B'danakollu jirrizulta car mill-atti illi Doreen Portelli mhix topponi t-trasferiment kif jidher mix-xiehda bl-affidavit fil-kaz 11/2007.

Jibqa' biss l-agir ta' Maria Dolores Portelli li ghandu jigi kunsidrat ghax kienet hi wahedha li dahlet f'konvenju ma' Orlando Attard biex tbieghlu sehemha mill-wirt tal-genituri taghha b'konvenju tal-4 ta' Awwissu 2006. Dan il-konvenju dahlet ghalih volontarjament u anki iffirmat il-kuntratt relattiv fl-1 ta' Novembru 2006 fejn thallset il-prezz kif awmentat mill-prezz maqbul fil-konvenju. Hi dahlet ghal dan il-konvenju ad insaputa tal-koproprjetarji l-ohra li skond hi kienet tigi ippressata minnhom u tibza minnhom, senjatament minn Costantina Portelli u wliedha Lucienne u Doreen. Tixhed illi meta sar il-konvenju mal-attur fl-20 ta' Settembru 2006, hi kienet konsapevoli li kienet gie intrabtet ghal sehemha ma' Orlando Attard pero ma qalet xejn ghax bezghet mill-koproprjetarji l-ohra.

Hi l-fehma tal-Qorti illi l-attur ghandu ragun fil-konfront ta' Maria Dolores Portelli li kienet hi u hi biss il-kagun ghaliex il-kuntratt mieghu ma setax isehh filwaqt li l-konvenuti l-ohra kollha riedu jottemperaw ruhhom ma' dak miftiehem minnhom.

Ma hemm ebda raguni valida ghaliex Maria Dolores Portelli, u illum l-eredi taghha qua aventi causa fid-drittijiet u obbligi taghha, kellha tonqos milli twettaq l-obbligi taghha verso l-attur li kieku ghax hi stess bl-agir taghha irrendiet l-esekuzzjoni ta' dak minnha obbligat li twettaq mall-attur bhala impossibli ghax il-proprjeta lahqet inbieghet validament kif deciz fil-kawza 11/2007 billi ebda qerq ma instab da parti tax-xerrej.

Kwindi ghalkemm l-attur ghandu ragun li jitlob li jsir il-kuntratt finali skond il-konvenju li sar mieghu dan illum ma jistax isehh almenu ghas-sehem ta' Maria Dolores Portelli billi dan is-sehem fuq l-art promessa fil-bejgh gia inbiegh tal-terzi b'mod legali.

Id-dritt tal-attur allura jikkonsisti fir-risarciment tad-dannu la darba dak pattwit ma jistax isehh u dan bi htija unika ta' Maria Dolores Portelli, u illum l-avventi causa taghha f'dawn il-proceduri. Dan jirrizulta mid-dicitura tal-artikolu 1357(1) pero mhix eskluz li t-talba hi estiza ghad-danni generali ghad-dewmien liema kuncett ta' danni hu permissibbli (ara **Evan Camilleri et vs Michelina Vella**, App 09/06/2003). Dan id-dritt pero mhix wiehed awtomatiku jew li din il-Qorti tista' tistabillih ex gratia jew arbitrio u boni viri minghajr kwalsiasi prova ta' telf. Id-dannu jrid jigi ippruvat kif titlob il-ligi u l-prova tinkombi lil min ikun allegah. F'dan il-kaz l-attur ma gab ebda prova konkreta ta' ebda dannu. Di fatti lanqas jaghmel xi accenn ghal xi dannu subit jew telf iehor u ghalhekk ebda likwidazzjoni u hlas ta' dannu ma jista' jigi akkordat lil attur.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiddikjara illi l-konvenuti huma konguntament u indivizament responsabbli ghal bejgh tal-proprjeta imsemmija fil-konvenju tal-20 ta' Settembru 2006; tichad it-tieni talba attrici billi dan il-bejgh illum ma jistax aktar isir u dan minhabba htija imputabbli biss lil konvenuta Maria Dolores Portelli, kif illum rapprezentanta mill-eredi taghha; tichad it-tielet talba attrici billi ebda dannu ma gie ippruvat li sofra l-attur minhabba l-inadempjenza ta' Maria Dolores Portelli u illum l-eredi taghha.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenuti eredi ta' Maria Dolores Portelli kif jirrizultaw mill-okkju tal-kawza in solidum bejniethom, hlief ghall-ahhar talba li ghandu jbati l-ispejjez taghha l-attur.

< Sentenza Finali >

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