MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tal-11 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 129/1997/1

Avukat Dottor Carmelo Galea bhala mandatarju tal-imsiefra Jennifer Maria DeHoog

v.

Salvatore maghruf ukoll bhala Sam Portelli u Mary mart l-istess Salvatore Portelli

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell minn sentenza moghtija fit-28 ta' Jannar 2003 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, permezz ta' liema sentenza dik il-Qorti laqghet it-talbiet attrici ghalbiex jigi dikjarat li kuntratt ta' trasferiment ta' proprjeta jigi dikjarat null u konsegwentement rexxiss. Din il-Qorti qed tirriproduci hawnhekk is-sentenza fl-intier taghha peress li minnha jirrizultaw il-premessi u t-talbiet attrici, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, kif ukoll naturalment il-motivazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti. Dik is-sentenza tghid hekk:
"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni attrici li tghid:

"Illi Carmel Anthony Portelli miet fi Clark County, Nevada, Stati Uniti tal-Amerika, fis-6 ta' April 1994 u rregola s-successjoni tieghu b'testment maghmul skond il-ligi tal-Istati Uniti tal-Amerika fit-28 ta' Marzu tal-istess sena fl-atti tan-Nutar Nancy White bis-sahha ta' liema testment huwa halla lill-bintu Jennifer Maria DeHoog, maghrufa wkoll bhala Jennifer Maria Alexander (l-attrici) bhala eredi universali tieghu;

"Illi missier l-attrici kien proprjetarju ta' terz indiviz mill-fond numru 190, [gja] numru 141, Triq San Blas, Nadur, Ghawdex, bir-raba annessa mieghu kollox tal-kejl ta' xi elfejn seba' mija u hamsin metru kwadru (2750m.k.) imiss punent mat-triq, tramuntana ma' beni ta' Joseph Portelli, jew l-aventi kawza tieghu u nofsinhar ma' beni ta' Anthony Falzon, kif soggett ghal 15 centezmi jew somma verjuri cens annwu u perpetwu;

"Illi fis-17 ta' Novembru 1992 Carmel Anthony Portelli kien irrilaxxja prokura favur Mary Portelli ta' 61, Civic Parade, Altona, Melbourne, Australia limitata sabiex:

" to act for me and in my name and on my behalf to sell the real property belonging to me located at 190, St Blas St., Nadur, Gozo, Malta and to divide the proceeds of said

sale equally among myself Carmel Anthony Portelli, Mary Portelli and Sam Portelli”.

“Illi b’ittra datata 13 ta’ Awissu 1993, Sam Portelli, ir-ragel ta’ Mary Portelli kien informa lill-attrici illi l-prokura originali kienet invalida. Il-kliem testwali uzat f’dik l-ittra kienu: “ if you ever get in touch with him see if you can fix that ‘power of attorney’ he will have no problem, my wife Mary will look after him, because the previous one is void. The law in Malta is totally different”;

“Illi in segwitu ta’ zjara qasira illi l-attrici ghamlet f’Malta fis-sena 1996, hija saret taf, ezattament permezz ta’ ittra mibghuta lill-attrici mill-P.L Joseph Micallef L.P, illi kuntrarjament ghal dak li kien intqal minn Sam Portelli u kuntrarjament ghall-kondizzjonijiet espliciti tal-prokura, din Mary Portelli kienet addivjeniet ghall-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech fis-17 ta’ Settembru 1993 illi bis-sahha tieghu hija trasferiet sehem missier l-attrici mill-fond fuq indikat lil zewgha bil-prezz irrizorju u frawdolenti ta’ ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) illi kellhom jithallsu fi zmien sena mill-att;

“Illi l-mandatarja la qatt infurmat lill-missier l-attrici bl-intenzjoni taghha illi tittrasferilu sehmu u lanqas qatt infurmatu wara bil-bejgh, kif lanqas hadet hsieb illi almenu tigbor il-prezz irrizorju dikjarat ta’ Lm10,000 fil-waqt illi a sua volta, Sam Portelli, qatt ma hallas il-prezz illi suppost kien il-konsiderazzjoni tal-bejgh favur tieghu. Illi l-frodi taz-zewg kontraenti jidher aktar car meta wiehed jikkunsidra illi l-venditrici lanqas biss irriservat il-privilegg fuq l-immobbli illi altrimenti kien jispetta lill-mandanti taghha in garanzija tal-pagament tal-istess prezz. Illi ta’ min jghid ukoll illi dan it-trasferiment kien sar minghajr proceduri u minghajr l-awtorizazzjoni necessarja minghand il-Bank Centrali ta’ Malta sabiex ikun jista’ jsir pagament lil bniedem mhux residenti f’Malta, ‘il hekk imsejha “Form P”;

“Illi tant l-attrici ma kinitx taf b’dan it-trasferiment illi meta hija giet Malta hija ghamlet dan in parti appositament sabiex tassumi l-atti tal-kawza ta’ divizjoni relattiva ghal

dan il-fond u fil-fatt kienet gja prezentat nota tal-assunzjoni ta’ dawn l-atti qabel ma skopriet il-frodi adoperata ghad-dannu taghha u ta’ missierha;

“Illi ghaldaqstant il-kuntratt fuq indikat huwa null ghaliex sar bi frodi tad-drittijiet ta’ l-attrici u ta’ missierha konxjozament adoperata sia mill-mandatarja kif ukoll mill-akkwirent; ghaliex sar minn mandatarja in eccess tal-istruzzjonijiet espliciti u cari kontenuti fl-istess att ta’ awtorizzazjoni taghha, il-prokura innifisha; ghaliex il-prokura kienet giet kaptata minghand l-attrici u missierha bi frodi u b’dikjarazzjonijiet foloz minn Sam u Mary konjugi Portelli; u finalment ghaliex l-istess Sam u Mary Portelli kienu accettaw u ddikjaraw, precedentement ghall-konkluzjoni tal-att ta’ bejgh illi l-prokura kienet “void”; kull wahda minn liema ragunijiet tammonta ghall-nuqqas ta’ kondizzjoni essenzjali ghall-konkluzjoni valida ta’ kuntratt;

“TALBET ghaliex m’ghandhiex il-Qorti:

“1. tiddikjara l-imsemmi kuntratt fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech tas-17 ta’ Settembru 1993 illi bih Mary Portelli ghan-nom ta’ Carmel Portelli trasferit lil Salvatore sive Sam Portelli null u kwindi tordna r-rexissjoni tal-imsemmi kuntratt;

“2. tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-att ta’ rexissjoni fil-jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati minn din l-istess Qorti bl-intervent ta’ kuraturi nominandi sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq dan l-istess att.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni prezentat kontestwalment u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tal-konvenuti;

“Rat d-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, l-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti esebiti;

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccipew:

“1. li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

“2. li qabel xejn l-attrici trid tipprova l-interess taghha u li hija effettivament werrieta waheda kif tippretendi ta’ Carmel Portelli;

“3. li fl-ewwel lok ma hemmx espressa l-ebda kawzali ghat-talba tar-rexissjoni u ghalhekk ic-citazzjoni hija nulla;

“4. li fit-tieni lok ma kien hemm l-ebda frodi prattikata mill-konvenuti, jew eccess ta’ awtorita`, jew dikjarazzjonijiet foloz kif pretiz;

“5. li fir-raba (recte tielet) lok it-talbiet tal-attrici huma preskritti bil-preskrizzjoni ta’ sentejn ghat-tenur tal-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili;

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda annessa;

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti (folio 106) fejn eccepew:

“1. illi l-attur nomine ma ghandux interess guridiku validu sabiex jittenta din il-kawza u dana billi c-citazzjoni pprezentata mill-attur nomine hija bbazata fuq il-prezunzjoni illi Jennifer Maria DeHoog hija bint il-mejjet Carmel Anthony Portelli izda hekk kif jidher mic-certifikat tat-twelid hawn anness u markat dokument “A” mahrug mid-dipartiment tar-Rizorsi Umani ta’ l-Istat ta’ Nevada il-proprju missier ta’ l-attrici huwa certu David Carlyle Alexander, b’liema kunjom l-attrici hija ukoll maghrufa;

“Ezaminat il-provi;

“Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

“Rat in-noti ta’ osservazzjonijiet prezentati mill-kontendenti;

“Ikkunsidrat:

“Il-kuntratt li huwa mitlub jigi rexiss huwa dak a folio 6 markat dok. A pubblikat minn Nutar Ino Mario Grech fis-17 ta’ Settembru 1993. Il-kuntratt jitratta vendita ta’ wiehed minn tlieta parti indivizi, jew kif kontemplat fil-kuntratt imsemmi, ‘jew ahjar id-drittijiet kollha reali u personali illi l-venditur ghandu mill-fond numru 190 dari 141 fi Triq San Blas, Nadur, Gozo, bir-raba annessa mieghu kollox tal-kejl ta’ xi 2750 metri kwadri imiss punent mat-triq, tramuntana ma’ beni ta’ Joseph Portelli jew l-aventi kawza tieghu u nofsinhar ma’ beni ta’ Anthony Falzon kif soggett ghal 15 centezmi jew somma verjuri cens annwu u perpetwu u murija ahjar fuq l-annessa pjanta markata B, cioe’ id-drittijiet successorji tieghu kollha fuq il-wirt u ereditajiet tal-mejtin genituri tieghu Paolo u Rosa Portelli”.

“Illi l-venditur Carmelo Portelli miet fis-6 ta’ April 1964 [recte: 1994] fl-Istati Uniti tal-Amerika u ghalih dehret Mary Portelli, l-attwali konvenuta, bil-kompratur ikun zewgha Salvatore sive Sam Portelli, wkoll konvenut.

“Illi l-attrici qeghdha tagixxi fil-vesti, kif issostni hi, ta’ unika eredi tal-venditur, l-imsemmi Carmelo Portelli in forza ta’ testmenti, fin-numru ta’ tlieta, esebiti dok.ti JDH1, JDH2, JDH3, folio 23, 24, 25, u partikolarment l-ahhar, stilat fit-28 ta’ Marzu 1994 li testwalment jghid li “Carmel Anthony Portelli being of sound mind and body leave all my possessions and properties to my daughter Jennifer Maria DeHoog aka Jennifer Maria Alexander. My properties are not to be divided amongst Sam, Mike, Monica, Lisa Portelli nor any other family members. These are my last wishes and expect to be followed as stated”.

“L-attrici qeghdha ssotni n-nullita` tal-kuntratt minhabba frodi adoperata sija mill-mandatarja (l-konvenuta Mary Portelli) u wkoll mill-akkwirent (il-konvenut l-iehor Salvatore sive Sam Portelli).

“Illi f’dan l-istadju hu opportun li jigu indirizzati dawk l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li huma ta’ indoli preliminari u jistghu talvolta joqtlu l-azzjoni. Tali huma l-eccepita nullita`

tac-citazzjoni, il-mankanza ta’ interess guridiku fl-attrici u l-preskrizzjoni a tenur ta’ l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

“Illi trattata l-eccepita nullita` tac-citazzjoni, bazata fuq li m’hemmx espressa l-ebda kawzali ghat-talba tar-rexissjoni, jigi osservat li l-Artikolu 156 tal-Kap 12 jesigi fost ohrajn li c-citazzjoni ghandha jkun fiha “tifsir car u sewwa ta’ l-oggett u r-raguni tat-talba”. Issa l-gurisprudenza (almenu minn xi zmien ‘l hawn) hi kostanti filli sostniet li l-ligi ma tirrikjedix kliem partikolari ghal kif ghandha tigi formulata c-citazzjoni, bizzejjed li jinftiehem x’ikun qed jitlob l-attur, b’mod li l-kawzali tista’ tigi espressa anke lakonikament, tista’ tkun indotta mid-domandi, u sahansitra, jekk ma tkunx cara bizzejjed fic-citazzjoni, bizzejjed tkun spjegata fid-dikjarazzjoni relattiva. Apparti dan pero` frankament din il-Qorti ma tirriskontrax id-difett allegat.

“Dwar il-mankanza ta’ interess, ribadita wkoll fl-eccezzjoni ulterjuri (folio 106), ghandu jirrisulta wisq car li l-attrici qeghdha tagixxi bhala unika eredi tal-awtur taghha li mhux kontestat kien a sua volta eredi tal-genituri tieghu fi kwota ta’ terz kompriz il-fond u l-art annessa mieghu fi Triq San Blas, Nadur, Ghawdex. Ghalhekk anka din l-eccezzjoni ser tigi rigettata.

“Illi r-rigett hu wkoll f’loku ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni li hi sostnuta fuq l-Artikolu 1222 tal-Kap 16. Skond dan l-artikolu, il-perjodu preskrittiv, fil-kaz ta’ rexissjoni ta’ kuntratt minhabba vjolenza, ghemil doluz, interdizzjoni jew nuqqas ta’ eta` u obbligazzjonijiet minghajr kawza jew b’kawza falza, hu bijennali, dekorribbli, fil-kaz ta’ zball, ghemil doluz u kawza falza, mill-jum li fih jinkixef id-difett. Fil-kaz in disamina c-citazzjoni giet prezentata fit-30 ta’ Gunju 1997 waqt li l-kuntratt, li tieghu qieghed jintalab r-rexissjoni, gie pubblikat fis-17 ta’ Settembru 1993. Mic-cirkostanzi pero`, u tenut kont li l-provi mehtiega ghas-sosteniment tal-preskrizzjoni jinkombu fuq min jeccepiha, ghandu jirrizulta li d-difett inkixef, ossija gie maghruf lill-attrici, f’xi zmien f’Lulju tas-sena 1996 precisament fuq l-ittra tal-allura konsulent legali taghha l-P.L. J.M. Micallef (folio 38 dok.JDH 13).

“Ikkunsidrat fuq il-meritu proprju li l-fatti li taw lok ghall-publikazzjoni tal-kuntratt impunjat xejn ma jhallu dubbju f’mohh din il-Qorti li kien strument ta’ ghemil doluz adoperat mill-atturi u dan ghal diversi ragunijiet li ser jigu hawn isfel elenkati:

l-agir tal-mandatarja, l-attrici [recte: il-konvenuta] Mary Portelli, li ddisponiet mid-dar u l-art imsemmija u “id-drittijiet successorji tieghu kollha” (ossija tal-mandanti taghha) favur zewgha, izda mhux biss, billi huwa presunt li iddisponiet anka favur taghha bhala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti;

il-fatt li ntuzat prokura li zewgha stess kien talab li tigi sostitwita (ghaliex mhiex konformi mal-ligi Maltija!!) li f’kull kaz kienet ristretta biex tinbiegh il-proprjeta` u mhux ukoll “id-drittijiet successorji tieghu kollha” u mill-liema prokura johrog ukoll car il-fatt li nghatat soggetta ghad-divizjoni tar-rikavat tal-proprjeta fl-intier taghha bejn it-tlett ahwa b’daqstant li ghandu ikun car li l-mandatarja oltrepassat il-limiti tal-mandat;

il-fatt tal-korrispettiv li l-konvenuti, lanqas fuq bilanc ta’ probabilita`, ma ppruvawx li ghamlu lejn l-awtur tal-attrici. Anzi dwar liema korrispettiv il-qorti konvinta li kien biss sembjanza ta’ korrispettiv formali u mhux reali. “Sine praetio nulla venditio est” jew kif isostni l-Laurent fuq taghlim tal-Pothier “senza prezzo non vi e` vendita …il-prezzo e` la causa dell’obbligazione contratta dal venditore di trasferire la proprieta` della cosa. Se non vi ha prezzo, il contratto rimane senza causa quanto al venditore, e per consegwenza inesistente. Sarebba lo stesso se il prezzo fosse simulato perche` un prezzo fittizio non e` prezzo”[1] .

il-fatt tat-termini in generali tal-kuntratt bi pregudizzju serju u a skapitu tal-mandant u konsegwenti gwadann ghall-akkwirent direttament u l-mandatarja indirettament.

[1] VIDE Appell Vol.XLVI.i.372 deciz 19 ta’ Novembru 1962.

“Ikkunsidrat:

“Illi l-konvenuti b’rikors pprezentat wara li l-kawza kienet thalliet ghas-sentenza talbu, sabiex d-dokumenti hemm annessi u tendenti biex juru li l-firma tal-awtur tal-attrici fit-testment tat-28 ta’ Marzu 1994 hi falza, jigu ammessi bhala prova. Mill-inkartamenti relattivi (folio 170 et seq), apparti li jirrisulta li l-komparazzjoni saret u giet finalizzata f’Mejju 1999, saret relattivament testment wiehed. Issa jirrizulta li t-testmenti esebiti huma l-unici li ghamel it-testatur u jinsabu t-tlieta registrati. Inoltre t-tlieta huma iccertifikati u dak tat-28 ta’ Marzu 1994 sahansitra attestat minn Nutar Pubbliku. Huwa wkoll pacifiku li t-testmenti huma validi u oltre m’hemm xejn x’jindika li t-testatur ma setax jiddisponi minn immobbli hawn Malta favur l-attrici u dan indipendentement jekk kinitx it-tifla naturali tieghu jew altimenti.

“Ghalhekk u ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghdha tiddeciedi l-kawza billi tilqa’ t-talbiet tal-attrici u ghall-finijiet tat-tieni talba qeghdha tinnomina lin-Nutar Silvio Hili biex jippubblika l-att relattiv ta’ rexissjoni u l-Avukat Joseph Grech biex jidher qua kuratur biex jirrapresenta l-eventwali kontumaci.

“L-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni jithallsu mill-konvenuti.”

<u>L-appell tal-konvenuti</u>

Permezz ta’ rikors ta’ appell presentat fl-14 ta’ Frar 2003, il-konvenuti Salvatore sive Sam Portelli u martu Mary appellaw minn din is-sentenza. L-aggravji taghhom huma bazikament tlieta, u jistghu jigu sintetizzati hekk:

(1) L-ewwel aggravju huwa li l-appellata ma kellha l-ebda interess guridiku li tintavola l-kawza. Ghalkemm m’huwiex kontestat li hija bint il-mejjet Carmel Anthony Portelli, u dan ta’ l-ahhar ghamel testment fejn halliha werrieta, l-appellanti jsostnu li din m’hijiex prova sodisfacenti in kwantu mill-provi li tressqu rrizulta li missier

l-appellata kien persuna totalment differenti mill-imsemmi Carmel Portelli.

(2) Permezz tat-tieni aggravju l-appellanti jikkontestaw li kien hemm xi ghemil doluz fil-kuntratt ta' trasferiment li sar fis-17 ta' Settembru 1993 u li permezz tieghu is-sehem li d-decujus kellu fil-proprjeta` fuq imsemmija giet trasferita minn Mary Portelli bhala mandatarja tieghu lil zewgha Salvatore Portelli (taht dana l-aggravju evidentement qed jigu komprizi dawk l-osservazzjonijiet li l-appellanti jimmarkaw bin-numri 4 u 5 fir-raba' pagna tar-rikors ta' appell taghhom).

(3) It-tielet aggravju huwa fis-sens li f'kaz li l-mandatarja oltrepassat il-limiti tal-mandat, dan ma jgibx mieghu n-nullita` tal-kuntratt izda jaghti biss lok ghad-danni kontra l-mandatarju.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Tajjeb li qabel xejn wiehed jirrikapitola fil-qosor il-fatti saljenti ta' din il-kawza kif jemergu mill-provi migjuba quddiem l-ewwel Qorti:

1. Carmel (Carmelo) Anthony Portelli kien proprjetarju ta' terz (1/3) indiviz mill-fond numru mija u disghin (190), Triq San Blas, in-Nadur, Ghawdex u ghalqa annessa maghha tal-kejl ta' elfejn sebgha mija u hamsin metru kwadru (2750mk). Din il-proprjeta` kienet gejja mill-wirt tal-genituri tieghu.

2. L-appellant Salvatore Portelli huwa hu Carmel Anthony Portelli.

3. Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 17 ta' Settembru 1993 fl-atti tan-nutar Dr. Ino Mario Grech[2], l-appellanti Mary Portelli dehret bhala prokuratrici ta' Carmelo Portelli u ttrasferiet lil zewgha (l-appellant Salvatore Portelli) is-sehem indiviz fil-proprjeta` fuq imsemmija ghall-prezz ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000), kif ukoll *"id-drittijiet*

[2] Fol. 6.

successorji tieghu kollha fuq il-wirt u ereditajiet tal-mejtin genituri tieghu Paolo u Rosa Portelli" [3].

4. L-appellanti Mary Portelli dehret fuq il-kuntratt fuq imsemmi in forza ta' prokura[4] li taqra:-

"…I Carmel Anthony Portelli…Do hereby make constitute and appoint Mary Portelli, 61, Civic Parade, Altona, Melbourne, Australia, my true and lawful power of attorney to act for me and in my name and on my behalf to sell the real property belonging to me located at 190, St. Blass St., Nadur, Gozo, Malta and to divide the proceeds of said sale equally among myself, Carmel Anthony Portelli, Mary Portelli and Sam Portelli.

This power of attorney commences this date and ends when the above-referenced real property has been sold and the proceeds have been divided among the above-named persons".

Din il-prokura ggib id-data tas-17 ta' Novembru 1992[5].

5. Carmel Antony Portelli ghamel tlett testmenti[6] fl-Istati Uniti. Skond dikjarazzjoni mahruga mill-Office of County Clerk[7] tal-Eighth Judicial District Court, Clark County, Stat ta' Nevada gie ccertifikat li:-

"…to the best of my knowledge and belief, there are three (3) wills lodged with the County Clerks Office for the following person: Carmel A. Portelli, received from Lionel, Sawyer and Collins on October 16, 1997. Two wills are dated October 26, 1992 and one is dated March 28, 1994".

F'kull wiehed mit-testmenti l-appellata giet nominata bhala werrieta universali. L-ahhar testment[8], cioe` dak tat-28 ta' Marzu 1994, jipprovdi:-

---

[3] Ara fol. 6 *tergo*.
[4] Fol. 8, parti mill-kuntratt.
[5] Ara fol. 9.
[6] Fol. 23-25.
[7] Fol. 26.
[8] Fol. 25.

"I Carmel Anthony Portelli being of sound mind and body leave all my possessions and properties to my daughter Jennifer Maria DeHoog, aka Jennifer Maria Alexander. My properties are not to be divided amongst Sam, Mike, Monica, Lisa Portelli nor any other family members. These are my last wishes and expect to be followed as stated".

6. L-imsemmi Carmel Anthony Portelli miet fl-Istati Uniti fis-6 ta' April, 1994[9].

Ikkunsidrat ulterjorment:

L-ewwel aggravju ta' l-appellanti jitratta dwar l-interess guridiku li ghandha l-appellata f'dawn il-proceduri, u li huwa presuppost specifiku ghall-ezercizzju ta' l-azzjoni gudizzjarja. Ma humiex in kontestazzjoni l-principji tradizzjonali ta' dan l-interess, interess li jrid ikun jezisti fl-atturi, liema interess irid ikun dirett, legittimu u attwali[10]. Fil-kawza **Cecil Pace et v. Emanuel A. Bonello pro et noe** deciza minn din il-Qorti (diversament komposta) fl-24 ta' Settembru 2004, gie osservat li:-

"Huwa risaput li sabiex persuna tirradika d-dritt li tistitwixxi proceduri gudizzjarji kontra terz trid qabel xejn turi l-interess guridiku biex tistitwixxi dik l-azzjoni liema interess irid ikun dirett, legittimu u kif ukoll attwali u jrid johrog minn stat attwali ta' ksur ta' jedd, liema ksur ikun jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tipprova ggib fix-xejn dritt li jappartjeni lid-detentur jew li lilu jkun misthoqq (ara ***Anna Attard et noe. v. Rev. Patri Serafin Abela noe et****, Prim Awla, 12 ta' Dicembru, 2001). Fl-assenza ta' dan r-rekwizit ma jistax jinghad li l-attur ikollu interess li jistitwixxi dik l-azzjoni u bhala konsewgenza l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu jigi ritenut bhala mhux il-legittimu kontradittur"*.

[9] Fol. 27.
[10] Ara s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-3 ta' Dicembru 1984, fil-kawza fl-ismijiet **Pietro Paolo Borg v. Giuseppe Caruana**.

Issa, l-appellata qeghda tagixxi *qua* eredi universali tal-mejjet Carmel Anthony Portelli. Min-naha taghhom l-appellanti qeghdin isostnu li l-argument ta' l-appellata huwa mibni *"fuq il-bazi li hija bint il-mejjet Carmel Portelli u ghab-bazi ta' testment li ghamel l-istess Carmel Portelli"*. L-appellanti jsostnu li dan m'huwiex bizzejjed in kwantu gie pprezentat certifikat ta' twelid[11] tal-appellata li juri li missier l-appellata huwa certu David Carlyle Alexander; kif ukoll rapport imhejji minn espert kalligrafu minn fejn jinghad li l-firma fl-ahhar testment m'hijiex il-firma ta' Carmel Anthony Portelli.

Huwa fatt li c-certifikat tat-twelid ipprezentat mill-appellanti (allura konvenuti) juri li l-appellata hija ufficjalment registrata bhala bint David Carlyle Alexander. Fir-rapport ta' l-espert kalligrafu[12], jinghad fir-rigward tal-firma li tidher fit-testment li jgib id-data tat-28 ta' Marzu 1994, *"…the signature on the Questioned Document is not genuine".* Il-paragun sar fuq il-firem li jidhru fuq dokumenti li jinsabu a fol. 172 – 175 tal-process, u l-espert kalligrafu, fil-paragrafu 5 tar-rapport tieghu, izid jghid *"I reserve the right to examine the original documents if available to further authenticate my findings."*

F'dan ir-rigward huma rilevanti s-segwenti konsiderazzjonijiet:

(i) Il-fatt li ufficjalment l-appellata hija registrata bhala bint terza persuna, ma jfissirx b'daqshekk li Carmel Anthony Portelli ma kellux dritt li jinnominaha bhala werrieta tieghu. Jekk tezisti kwistjoni dwar il-paternita` ta' l-appellata, din fiha nnifisha ma teskludix li hi ghandha interess f'dawn il-proceduri. Dan apparti l-fatt li jidher li l-appellata kienet maghrufa bhala bint il-mejjet Carmel Anthony Portelli. Tant hu hekk li f'wahda mill-ittri miktuba mill-appellant lill-appellata[13], jinghad, *"…I was told that if you want to* ***contact your father*** *'Brother Carmel' you have to ring…"*.
(ii) Fir-rigward tal-firma li hemm fl-ahhar testment, kien biss wara li nghalaq il-gbir tal-provi u l-kawza giet differita

[11] Fol. 107.
[12] Fol. 184.
[13] 13 ta' Awissu 1993 a fol. 31.

ghas-sentenza (ara l-verbal tas-27 ta' Marzu 2001, fol. 159) li l-appellanti ghazlu li jimpunjaw il-validita` tat-testment datat 28 ta' Marzu 1994. Mill-atti jirrizulta li r-rapport kalligrafu (maghmul f'forma ta' semplici affidavit u datat 24 ta' Mejju 1999) gie mressaq wara li fis-seduta imsemmija tas-27 ta' Marzu 2001 il-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx iktar provi xi jressqu u l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tat-13 ta' Novembru 2001. L-appellanti ipprezentaw rikors fis-27 ta' Settembru 2001[14] li permezz tieghu talbu lill-Qorti biex tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza u tawtorizzahom jipprezentaw dan ir-rapport bhala prova. Fis-seduta tal-4 ta' Dicembru 2001[15] il-Qorti ddikjarat li *"hadet konjizzjoni tar-rikors u r-risposta u tiddegreta fil-kuntest tar-rikors li tiddeciedi kollox fis-sentenza finali taghha"*. Effettivament fis-sentenza jidher li l-ewwel Qorti skartat, kif kellha kull dritt li taghmel, dak li jinghad fir-rapport kalligrafu. L-appellanti naqsu wkoll milli jispjegaw kif dawn il-provi riedu jressquhom f'dak l-istadju tal-proceduri, meta r-rapport kalligrafu huwa datat 24 ta' Mejju 1999, u kif gew ghandhom. (iii) Jidher ghalhekk li l-appellanti naqsu jressqu l-prova fl-istadju opportun. Dan apparti l-fatt li ma tressqet l-ebda eccezzjoni fis-sens li t-testment a fol. 25 tal-process huwa null ghaliex skond l-appellanti ghandu firma falza. Huwa maghruf li Qorti ghandha tikkunsidra biss l-eccezzjonijiet li jigu moghtija formalment f'nota ta' l-eccezzjonijiet[16]. (iv) Apparti dan kollu, pero`, anke jekk wiehed kellu jiskarta t-testment datat 28 ta' Marzu 1994, hemm it-testment datat 26 ta' Ottubru 1992[17] li permezz tieghu Carmel Anthony Portelli halla gidu kollu lill-appellata minghajr ebda distinzjoni fejn dan jinsab. Fejn ma hemmx ambigwita` fil-kliem tat-testment, dak li jinghad fih hu proprju dak li ghandu jipprevali u jorbot. Mid-

---

[14] Fol. 169.

[15] Ara verbal a fol. 187.

[16] Ara f'dan is-sens sentenza moghtija minn din il-Qorti (diversament komposta) fil-kawza **Vincent Camilleri et v. Gaetana Aquilina** deciza fis-16 ta' Marzu 2004. F'din is-sentenza l-Qorti osservat:- *"…in-nota ta' l-eccezzjonijiet tinkwadra l-linja difensjonali tal-konvenut ghat-talbiet li jkunu saru fic-citazzjoni u mhux korrett u lanqas ma ghandu jigi permess li, fi stadju inoltrat tal-kawza meta l-istadju tal-provi ikun maghluq u meta din tithalla ghas-sottomissjonijiet orali jew biex jigu prezentati noti tal-osservazzjonijiet, l-kontroparti tigi rinfaccata b'linja difensjonali gdida minghajr ma jigu osservati r-regoli procedurali"*.

[17] Fol. 23.

dokument ezebit a fol. 26 tal-process jidher li dan it-testment gie wkoll registrat mal-Office County Clerk.

Ghalhekk, skond id-dokumenti li gewipprezentati fil-kors tal-proceduri quddiem l-ewwel Qorti, huwa evidenti li l-appellata ghandha (u kellha) l-interess guridiku li titlob il-ligi. Konsegwentement l-ewwel aggravju ta' l-appellanti qed jigi respint.

Fir-rigward tal-meritu – it-tieni aggravju – l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament tal-provi u waslet ghal konkluzjoni li l-fatti li taw lok ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment kien strument ta' eghmil doluz min-naha ta' l-appellanti. Il-mandat li kellhom l-appellanti kien li jbieghu l-fond numru 190, Triq St. Blass, Nadur, Ghawdex u jaqsmu l-qliegh mill-bejgh bejn il-mejjet u l-appellanti. Skond l-Artikolu 1880(2) tal-Kodici Civili l-mandant *"mhux obbligat ghal dak li l-mandatarju jkun ghamel barra mil-limiti ta' dawk is-setghat, hlief jekk hu jkun irratifika espressament jew tacitament dak l-eghmil"*. L-appellata ssostni li l-appellanti agixxew b'qerq u l-appellanti qatt ma kienet awtorizzata li tbiegh il-proprjeta` lil zewgha stess. Il-poteri tal-mandatarju jiddependu fuq il-limiti tal-mandat, ***"jigifieri mill-volonta' tal-mandant"***[18]***.***

Issa, mill-provi rrizulta li:-

Fis-17 ta' Novembru 1992 Carmel Anthony Portelli ta prokura lill-appellanta Mary Portelli biex tidher ghalih ghall-bejgh tal-proprjeta` u d-dhul kellu jinqasam bejn it-tlieta li huma. Mill-atti jidher li wara dakinhar l-appellanti tilfu kuntatt ma' Carmel Anthony Portelli. Dan jirrizulta mill-ittri li baghtu lill-appellata u ezebiti fl-atti. Hekk per ezempju fl-ittra datata:-

(1)**10 ta' Frar 1993**[19], l-appellanti Mary Portelli kitbet li *"…we are concerned about him could you please give me his address and his telephone number that I can get in touch with him, I need to talk to him, has Tony got any problem with his eyesight ? because it makes me wonder*

[18] Ara sentenza riportata fil-Volum XLI.i.141.
[19] Fol. 28.

how he never wrote to us, we hope that everything is going well for him, and we are anxious to hear from him, hope to hear from you and give me some answers please";

(2) **10 ta' Lulju 1993**[20], l-appellant Salvatore Portelli kiteb lill-appellata fejn baghat formola ta' prokura: *"Could you please pass it on to my brother? It has to be signed by Him and a Notary and send back to me. He sent one before but it was void"*.

(3) **13 ta' Awissu 1993**[21], l-appellant rega' kiteb lill-appellata fejn qalilha: *"If you ever can get in touch with him see if you can fix that power of attorney he will have no problem, my wife Mary will look after him, because the previous one is void. The law in Malta is totally different"*.

Din il-korrispondenza tikkonferma li l-appellanti ma kellhomx kuntatt dirett ma' Carmel Anthony Portelli u kienu jipprovaw jikkomunikaw mieghu tramite l-appellata, izda minghajr success. Jidher li l-appellanti baqghu ma nghatawx risposta dwar il-prokura in kwantu din tidher li baqghet ma gietx iffirmata[22]. Taht dawn ic-cirkostanzi, difficli li wiehed jista' jemmen lill-appellanti li jghidu li kienu gharrfu lil Carmel Anthony Portelli li l-proprjeta` kien ser jixtriha l-appellant Salvatore Portelli, meta sa xahar qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt kitbu lill-appellata sabiex tipprova tikkomunika hi ma' hu l-appellant. Tant hu hekk li fl-ahhar ittra miktuba mill-appellant, dik datata 13 ta' Awissu 1993, ippropona lill-appellata kif setghet taghmel biex tipprova tikkomunika mad-decujus li rrefera ghalih bhala missierha; *"Jennifer, I was told that if you want to contact your father "Brother Carmel" you have to ring Social Security and I think this is his file no#362-32-2693"*.

Ghalhekk l-appellant ma jistax jitwemmen meta jghid li *"meta wasalna l-Awstralja konna bqajna f'kuntatt ma' hija Carmelo u konna ghidnilu li ghamilna l-kuntratt"* [23]. Tant

---

[20] Fol. 29.
[21] Fol. 31.
[22] Vide Fol. 32-33.
[23] Fol. 92.

ma kellhomx kuntatt mad-decujus li lanqas biss ma kienu jafu fejn ighix. Fil- fatt fl-ittra datata 13 ta' Awissu 1993, l-appellant kiteb li ***"If I knew where he was living, I could come and see him for a week"***.

Fil-prokura li a bazi taghha Mary Portelli dehret ghan-nom ta' Carmel Anthony Portelli ma tissemmix l-art li tifforma wkoll oggett tal-bejgh, kif ukoll id-drittijiet successorji li kellu fuq il-wirt tal-genituri tieghu. Zgur li f'dan ir-rigward l-appellanti eccediet il-limiti tal-mandat moghti lilha mid-decujus in kwantu qatt ma kienet awtorizzata titrasferixxi din il-proprjeta`, filwaqt li l-art u d-drittijiet successorji kienu wkoll oggett tal-kuntratt li gie ppubblikat fis-17 ta' Settembru 1993.

Fix-xhieda taghhom l-appellanti jinsistu li wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienu gharrfu lill-appellant bit-trasferiment lil Salvatore Portelli. Dan meta l-provi juru mod iehor, in kwantu jidher li l-appellanti ma kellhom l-ebda kuntatt mad-decujus.

Huwa stramb ukoll kif fl-ittri fuq imsemmija, ma jissemma' xejn dwar id-decizjoni li kienu hadu l-appellanti li l-proprjeta` tigi trasferita lill-appellant Salvatore Portelli u l-kondizzjonijiet tal-bejgh. L-appellant xehed li kien f'Gunju 1993 li huma kienu gew Malta ghal vaganza u marru jiehdu parir ghand nutar biex jaraw jekk setghux jixtru s-sehem ta' huh fil-proprjeta`[24]. Dan apparti l-fatt li qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt l-appellanti hassew il-htiega li jmorru jiehdu parir legali jekk setghux jakkwistaw il-proprjeta` huma. Inoltre, lanqas ma jidher li l-prezz gie kkomunikat lil Carmel Anthony Portelli qabel ma sar il-bejgh. Jekk l-appellanti riedu jixtru l-proprjeta` personalment huma, il-minimu li setghu jaghmlu kien li jgharrfu u jitolbu l-approvazzjoni tal-venditur. Fl-ittri li ntbaghtu lill-appellata ma ssemma' xejn li l-appellanti riedu jixtru l-proprjeta`, izda sempliciment li l-prokura li nghatat lill-appellanti Mary Portelli kienet nulla u mhux valida skond il-ligi Maltija u li din kellha tinbidel b'ohra li ntbaghtet ma' l-ittra datata 10 ta' Lulju 1993. Imbaghad fl-

[24] Fol. 92.

ahhar ittra[25] mibghuta mill-appellant, inghad biss li martu kienet ser tiehu hsieb l-interessi tal-mandant. Meta ma rcevew l-ebda twegiba, marru hadu parir iehor[26] minghand avukat li qalilhom li t-trasferiment seta' jsir bl-uzu ta' dik il-prokura. Il-provi juru li kollox inzamm mistur mid-*decujus* u li l-appellanti m'agixxewx in *buona fede*. Minn qari tal-prokura a fol. 8 jidher li ma kenitx l-intenzjoni ta' Carmel Anthony Portelli li l-proprjeta` tinxtara minn huh, tant li fil-prokura jinghad li d-dhul mill-bejgh kellu jinqasam bejnu u l-appellanti. Ghalhekk it-tieni aggravju ta' l-appellanti qed jigi wkoll respint.

Fir-rikors ta' l-appell taghhom l-appellanti jsostnu – it-tielet aggravju – li jekk il-mandatarju joltrepassa l-limiti tal-mandat tieghu, dan ma jwassalx ghan-nullita` tal-kuntratt u l-iktar li jista' jkollu l-mandant huwa dritt li jitlob hlas tad-danni. Kif rajna, l-ligi fl-Artikolu 1880 tipprovdi mod iehor, fis-sens li dak li jsir barra mil-limiti tal-mandat ma jkunx jorbot lill-mandant[27]. Fis-sentenza **Dr. Enrico C. Vassallo noe vs Giuseppe Ebejer et** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-17 ta' Marzu 1936[28], gie osservat li n-nullita` hija wahda assoluta, *"u* ***l-att huwa totalment inezistenti****, il-mandant jista' jiddiskonoxxi dak l-att u l-anqas jagixxi bl-azzjoni tan-nullita` ammenokke` bhal dan il-kaz, ma jkollux interess illi l-mandatarju jkun kundannat ghall-effetti tan-nullita`…"*.

Argument iehor li ressqu l-appellanti kontra l-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti, jitratta dwar jekk il-prezz ta' Lm10,000 thallasx jew le. Meta xehdu l-appellanti ddikjaraw li l-hlas sar lil Carmel Anthony Portelli. Ma tressqet l-ebda prova dokumentarja ta' dan l-

---

[25] Fol. 31.
[26] Ara affidavit tal-appellant a fol. 92.
[27] *"Meta mandatarju jagixxi bhala tali, cioe` f'isem il-mandant, u fl-esekuzzjoni tal-mandat jeccedi l-poteri lilu konferiti, huwa ma jobbligax lill-mandant hlief jekk dan espressament jew tacitament jirratifika l-operat tal-mandatarju…. Il-mandant f'dan il-kaz ma huwiex tenut jirrikonoxxi l-kuntratt bhala vinkolanti ghalih, ghaliex kif jghid Tartufari, Della Rapprezentanza nella Conclusione dei Contratti, p. 377 para 326: "Gli atti o i contratti che il rappresentante concluda fuori dei limiti delle sue facolta` sono di regola, quanto al rappresentato, giuridicamente nulli e inefficaci, siccome quelli in cui il difetto del piu` essenziale fra i presupposti della rappresentanza toglie per se stesso ed esclude la possibilita` di ogni vincolo o nesso giuridico fra lui ed i terzi"* (Qorti ta' l-Appell, **Caterina Schembri et v. Gaudenzia Cachia et** deciza fit-30 ta' Mejju 1975).
[28] Vol. XXIX.iii.245

allegat hlas. Inoltre, kuntrarjament ghal dak li jinghad fir-rikors ta' l-appell, l-oneru tal-prova kien jispetta fuq l-appellanti u certament mhux fl-appellata. Dan b'applikazzjoni tal-principju li min jallega jrid jipprova. Il-kuntratt ta' bejgh jipprovdi li l-hlas kellu jsir fi zmien sena mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt (17 ta' Settembru 1993). Fix-xhieda li taw l-appellanti[29] ma ssemma' xejn dwar meta suppost sar dan l-allegat hlas. Ighidu li taw il-flus lill-habib taghhom biex jaghtihom lil hu l-appellant. Prova dokumentarja li taw dawn il-flus lil din il-persuna lanqas ma tressqet.

L-appellanti jsostnu wkoll li f'kull kaz, anke jekk il-prezz ma thallasx dan ma jistax jintuza bhala argument biex jinghad li l-appellanti Mary Portelli eccediet il-limiti tal-mandat li nghatat mid-*decujus*. L-ewwel Qorti, fl-evalwazzjoni tal-provi li ghamlet, ikkunsidrat li l-prezz kien biss wiehed fittizju li ssemma' biex jinghata sembjanza ta' validita` ta' l-att u mhux ghaliex qatt kien hemm xi ftehim dwaru mal-proprjetarju.

L-appellanti jargumentaw ukoll li l-Ewwel Qorti ma kenitx gustifikata li tikkumenta fuq il-kondizzjonijiet in generali tal-kuntratt in kwantu dawn jigu *"redatti minn Nutar"*. Ghalkemm huwa minnu li l-kuntratt jigi mhejji min-nutar, pero` dan isir fuq dak li jghidulu l-partijiet. Il-prezz, iz-zmien tal-hlas, li ma jiddekorrix imghax fuq l-ammont u li l-kreditu ma jkunx garantit huma kondizzjonijiet li jimponu l-partijiet u mhux li jistabilixxi n-Nutar li jippubblika l-att. Dawn il-fatti huma cirkostanzi rilevanti meta wiehed jigi biex iqies jekk il-mandatarja kenitx qeghda tagixxi fil-limiti tal-mandat jew alternattivament in *mala fede* bil-komplicita` ta' zewgha. Certament dawn il-kondizzjonijiet kienu kollha favur l-akkwirent u, b'mod indirett, favur il-mandatarja. Ghandu jinghad ukoll li mill-provi ma jirrizultax lanqas li f'xi perjodu wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt il-mandant kien irratifika l-bejgh; *"biex ikun hemm dan (ir-ratifika) huwa necessarju illi l-mandant kien jaf bl-eccess tal-poter tal-prokuratur u huwa approva kollox"* [30].

[29] Fol. 90 – 94.
[30] Sentenza riportata fil-Volum XXIX.iii.245.

Fl-ahhar nett, punt iehor li jista’ jkun rilevanti li jissemma’ hu li fil-kuntratt ta’ bejgh datat 17 ta’ Settembru 1993, jidher li l-appellant Salvatore Portelli kien qieghed jidher ukoll fl-interess tal-mandatarja Mary Portelli li tigi martu u li certament kienet qeghda tibbenefika mill-akkwist li ghamel. L-Artikolu 1368 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi*“Izda, hu null il-bejgh maghmul direttament jew b’persuni interposti, lil tuturi jew kuraturi, ta’ beni ta’ persuni li jkunu taht it-tutela jew il-kurazija taghhom, jew lil mandatarji ta’ dawk il-beni li humu jkunu inkarigati jbighu, ukoll jekk dak il-bejgh isir fl-irkant taht is-setgha tal-qorti”*. Permezz ta’ dan il-provvediment il-legislatur jassigura li l-mandatarju li huwa awtorizzat li jbiegh, iwettaq id-dmir tieghu billi jsib <u>l-ahjar prezz ghall-mandant</u>. Certament, fejn il-bejgh huwa maghmul direttament jew indirettament lill-mandatarju, jista’ jirrizulta li l-prezz ma jkunx l-ahjar wiehed li jista’ jingieb.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-appell ta’ Salvatore maghruf bhala Sam Portelli u ta’ martu Mary qed jigi respint, u s-sentenza appellata konfermata fit-totalita` taghha. L-ispejjez ta’ dana l-appell ghandhom jigu sopportati kollha mill-appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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