MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' Frar, 2017

Rikors Maħluf Numru: 646/15LM

Santa Lucia Properties Limited, Small Properties Limited u Joseph Portelli

vs.

It-Tabib Arthur Mercieca u martu Rebecca sive Ruby Mercieca, Dottor Ivan Vella u l-kumpannija Three Jays Limited

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fit-3 ta' Lulju, 2015 mill-atturi **Santa Lucia Properties Limited, Small Properties Limited u Joseph Portelli** (minn issa 'l quddiem "l-atturi") u maħluf minn Alan Barbara debitament awtorizzat jirrappreżenta lis-soċjetajiet attriċi, li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-konvenuti flimkien mal-attur Joseph Portelli għamlu negozju flimkien rigwardanti medda ta' art estensiva f'Għajnsielem, Għawdex.*

2. Illi in konnessjoni ma' dan in-negozju, il-konvenuti u l-attur Joseph Portelli inkarigaw lill-atturi, inkluż lil Joseph Portelli stess, li aċċettaw, sabiex jagħmlu diversi xogħlijiet fir-rigward tal-medda ta' art imsemmija fil-paragrafu preċedenti, fosthom akkwist ta' siġar, tħawwil, pompi tal-ilma, komunikazzjonijiet tal-ilma, akkwist ta' materjal, kostruzzjoni, twittija, ħolqien ta' toroq u ħwejjeġ oħra, kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

3. Illi barra minn hekk, l-atturi kollha ħallsu diversi somom ta' flus lil terzi fl-interess tal-konvenuti u tal-istess Joseph Portelli, kif sejjer jiġi ppruvat ukoll waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

4. Illi filwaqt illi Joseph Portelli ħallas dak kollu dovut minnu, l-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li jħallsu sehemhom minn dawn l-ispejjeż lill-atturi, minkejja li ġew debitament interpellati.

5. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

6. Illi Alan Barbara, debitament awtorizzat jirrappreżenta lill-kumpanniji atturi fi proċeduri ġudizzjarji, jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.

Għaldaqstant il-kumpanniji attriċi umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti li jidhrulha opportuni u meħtieġa, jogħġobha:

(1) Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom huma obbligati jħallsu lill-atturi s-sehem tagħhom mill-ispejjeż u ħlasijiet inkorsi mill-istess atturi fl-interess u fuq inkarigu tal-istess konvenuti;

(2) Tillikwida l-ispejjeż u l-ħlasijiet inkorsi mill-atturi fl-interess u fuq inkarigu tal-konvenuti jew minnhom, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

(3) Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex iħallsu l-ammont kif likwidat minnha lill-atturi.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali bin-numru 3544/2013, 502/2015 u 503/2015, u tal-mandati ta' sekwestru kawtelatorji intavolati kontestwalment, u bl-imgħax legali, kontra l-konvenuti li huma inġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa ppreżentata fit-3 ta' Awwissu, 2015 mill-konvenuti **It-Tabib Arthur Mercieca u martu Rebecca sive Ruby Mercieca** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti konjuġi Mercieca") li ġiet maħlufa mill-konvenut Tabib Arthur Mercieca, li tgħid is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-eċċepjenti ma għandhom ebda relazzjoni ġuridika diretta mas-soċjetajiet Santa Lucia Properties Limited u Small Properties Limited għal dak li huwa l-mertu tal-kawża odjerna, u dan inkwantu l-istess mertu huwa dak li jirreferi għall-unika tranżazzjoni rigward art f'Għajnsielem li l-eċċepjenti Tabib Arthur Mercieca jista' jiddentifika magħha, u li tirrigwarda ftehim bejnu, bejn l-attur Joseph Portelli u l-konvenut Dr Ivan Vella, ad esklużjoni ta' kull parti oħra f'din il-kawża, kif espressa fi Skrittura datata 25 ta' Frar, 2004 li kopja tagħha qiegħda tiġi annessa u esebita u mmarkata bħala DOK. AM 1;

2. Illi wkoll preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, tiġi eċċepita l-inkompetenza ratione materiae ta' dina l-Onorabbli Qorti inkwantu din il-vertenza kellha tiġi intavolata mill-attur Joseph Portelli quddiem Tribunal Arbitrali in konformità mal-Artikolu 11 tal-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004 (DOK.AM1 hawn annessa), u għaldaqstant jidher illi dina l-Onorabbli Qorti għandha tordna referenza liċ-Ċentru Malti għall-Arbitraġġ u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża;

3. Illi preliminarjament, u b'referenza għar-raba' paragrafu tar-Rikors Maħluf, jekk kemm-il darba l-attur Joseph Portelli ħallas sehmu ta' kwalunkwe somom li dina l-Onorabbli Qorti tista' tiddetermina li jistgħu jkunu talvolta dovuti lill-atturi mill-konvenuti, jew min minnhom, ċertament l-attur Joseph Portelli m'għandux l-interess

ġuridiku neċessarju biex jippromwovi l-azzjoni de quo f'ismu proprju, u għaldaqstant, żgur fil-konfront tiegħu, l-eċċepjenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

4. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċepjenti Rebecca sive Ruby Mercieca ġiet ċitata fil-ġudizzju inutilment stante li hija m'għandha ebda relazzjoni ġuridika ma' ebda mill-atturi u għaldaqstant għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u b'referenza għar-raba' paragrafu tar-Rikors Maħluf, jekk jirriżulta illi hemm xi somom dovuti liż-żewg soċjetajiet attriċi, dawn għandhom jitħallsu minn min qabbadhom (li minn dak li jista' jinftiehem, x'aktarx huwa l-istess attur Joseph Portelli) u mhux mill-eċċepjenti, li għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

6. Illi l-Ftehim tal-25 ta' Frar, 2004 suċitat jittratta ftehim bejn l-attur Joseph Portelli, l-eċċepjenti Tabib Arthur Mercieca u l-konvenut Dr Ivan Vella biss, fejn skont l-Artikolu 4 tal-istess l-eċċepjenti kellu d-dritt u d-diskrezzjoni li jagħżel li jew jiżviluppa l-proprjetà flimkien mall-komparenti l-oħrajn jew wara diviżjoni ta' proprjetà jiżviluppa sehmu għal rasu ulterjorment, u b'referenza speċifika għal kull spiża li qiegħda tissemma fir-Rikors Maħluf de quo, l-istess Ftehim jistipula b'mod ċar u inekwivoku illi a differenza taż-żewġ partijiet l-oħra (ċioè l-attur Joseph Portelli u l-konvenut Dottor Ivan Vella), l-eċċepjenti Dottor Arthur Mercieca ma kellux jidħol f'ebda tali spiża u kien eżonerat mill-obbligu ta' ħlas ta' kwalisasi kontribuzzjoni għall-istess u li għalhekk skont l-istess ftehim, l-ispejjeż relatati max-xogħlijiet kollha indikati fit-tieni paragrafu tar-Rikors Maħluf kellhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-attur Joseph Portelli u l-konvenut l-ieħor Dr Ivan Vella, u mhux mill-esponenti, u ċertament mhux minn martu, l-eċċepjenti Rebecca sive Ruby Mercieca, li lanqas biss ma hija komparenti fil-ftehim;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat ir-Risposta Maħufa ppreżentata fit-28 ta' Settembru, 2015 mill-konvenuti **Dottor Ivan Vella u l-kumpannija Three Jays Limited** (minn issa 'l quddiem "il-

konvenut Dottor Ivan Vella nomine") li kienet maħlufa mill-konvenut Dottor Ivan Vella, li tgħid kif ġej:

1. *Illi in linea preliminari, l-esponenti Dottor Ivan Vella personalment m'għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. *Illi sa fejn jafu l-esponenti, ħadd minnhom ma għandu xi relazzjoni ġuridika mal-kumpanniji Santa Lucia Properties Limited u Small Properties Limited u għaldaqstant għandhom jiġu liberati mill-osservaza tal-ġudizzju fil-konfront ta' dawn iż-żewġ atturi;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikors maħluf huwa irritu, monk u null għaliex bi ksur tal-artikoli 158 et sequitur tal-Kapitolu 12, l-atturi naqsu milli jispjegaw fid-dettall u bi preċiżjoni fiex jikkonsistu x-xogħlijiet u spejjeż allegatament inkorsi minnhom, u li wasslu għall-preżentata ta' dan ir-rikors maħluf kif ukoll milli jelenkaw l-ammont li huma qegħdin jippretendu li għandhom jieħdu mingħand kull wieħed mill-erba' konvenuti. Per konsegwenza, l-esponenti huma f'inkapaċità assoluta li jkunu jafu minn xiex għandhom jiddefendu ruħhom u kif għandhom jiddefendu ruħhom. Konsegwentement, f'każ li eventwalment din l-Onorabbli Qorti tippermetti lill-atturi li jissanaw dawn in-nuqqasijiet gravissimi, l-esponenti għandhom neċessarjament jingħataw il-fakultà li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri wara li jkunu notifikati bl-informazzjoni kollha relattiva;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti Three Jays Limited dejjem ħallset puntwalment u mingħajr l-ebda problema jew dilungar kwalunkwe ammont li l-attur Joseph Portelli kien jitlobha tħallas u għalhekk fil-konfront taż-żewġ eċċipjenti, it-talbiet attriċi huma assolutament infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha tal-kawża a karigu tal-atturi;*

5. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Ottubru, 2015 fejn l-avukati difensuri tal-partijiet qablu li qabel kull ħaġa oħra għandha tiġi ttrattata t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Mercieca.

Semgħet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Mercieca.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Novembru, 2016 fejn il-kawża tħalliet għas-seduta tal-lum għas-sentenza dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Mercieca.

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenuti konjuġi Mercieca eċċepew preliminarjament l-inkompetenza *ratione materiae* ta' dina il-Qorti inkwantu huma jsostnu illi din il-vertenza kellha tiġi intavolata mill-attur Joseph Portelli quddiem Tribunal Arbitrali in konformità mal-Artikolu 11 tal-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004[1] u għaldaqstant talbu lil din il-Qorti tordna referenza liċ-Ċentru Malti għall-Arbitraġġ u li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża.

Illi l-Artikolu 11 tal-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004 li ġie invokat mill-konvenuti konjuġi Mercieca jgħid illi:

[1] *A fol.* 15 sa 24 tal-proċess.

"11. Parties hereto undertake and bind themselves to settle any dispute or contentions in relation to this Private Agreement that may arise between them amicably. In the event that an amicable solution is not found, then said Parties agree to refer and resolve any unresolved dispute between them exclusively by means of arbitration proceedings within not later than thirty (30) days from the formal registration of a dispute by one Party to another

In any such event, the Party or Parties deciding to refer the matter to arbitration will proceed in accordance with the terms of Law governing the workings and procedures of the Malta Arbitration Centre".

Illi dan il-ftehim li ġie ffirmat fil-25 ta' Frar, 2004 u li kien validu għal perijodu ta' 10 snin, ma kienx ġie konkluż bejn il-partijiet kollha f'din il-kawża, imma biss bejn Joseph Portelli, wieħed mill-atturi, u tnejn mill-konvenuti u ċjoè it-Tabib Arthur Mercieca u t-Tabib Ivan Vella.

Illi mix-xhieda tal-attur **Joseph Portelli** jirriżulta illi oriġinarjament fil-proġett inkwistjoni li kien jikkonsisti fl-iżvilupp ta' medda ta' art f'Għajsielem, Għawdex fi tnax-il villa, kienu involuti biss l-attur Joseph Portelli, u l-konvenuti it-Tabib Arthur Mercieca u t-Tabib Ivan Vella. Iżda ftit tax-xhur wara minħabba li Joseph Portelli nqalgħulu xi diffikultajiet mal-bank, daħlet fil-proġett is-soċjetà konvenuta Santa Lucia Properties Limited li għandu *shareholding* fiha l-istess Joseph Portelli. Eventwalment meta l-attur Portelli u l-konvenuti Mercieca u Vella ftiehmu li jiżviluppaw l-art separatament b'terz indiviż kull wieħed, daħlet fix-xena s-soċjetà attriċi Small Properties Limited li xtrat minflok Santa Lucia Properties Limited porzjon ta' terz diviż tal-art ħlief għall-

plot waħda bin-numru 15 li nxtara minn Santa Lucia Properties Limited[2], li skont ma xehed l-attur Joseph Portelli, hu mhu mdaħħal xejn fis-soċjetà attriċi Small Properties Limited.[3] Barra minn hekk kienet is-soċjetà konvenuta Three Jays Limited li daħlet għax-xiri tal-porzjon ta' terz diviż tal-istess medda ta' art li oriġinarjament kellu jiġi akkwistat mill-konvenut Dottor Ivan Vella[4].

Illi l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004 huwa *res inter alios acta, aliis nec nocet nec prodest* u jorbot biss lill-partijiet li jikkuntrattaw u ma jistax ikun ta' ħsara għal ħaddieħor. Huwa proprju l-Artikolu 1001 tal-Kap. 16 li jipprovdi ċar li l-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddiehor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi. Il-konvenuti f'din il-kawża li ma kkuntrattawx il-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004 mhumiex marbuta b'dan il-ftehim u bil-klawżola arbitrali li hemm fih (klawżola 11).

Illi għad illi l-partijiet fil-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004 kienu kkuntrattaw illi fl-eventwalità li xi parti għal dak il-ftehim tittrasferixxi l-interess tagħha fl-iżvilupp tal-proprjetà, b'mod sħiħ jew parzjalment, dik il-parti kellha l-obbligu li teffettwa tali trasferiment, soġġett *mutatis mutandis*, għat-termini u l-kundizzjonijiet tal-imsemmi ftehim, ma jirriżultax mill-atti illi t-trasferimenti sussegwenti saru soġġetti għall-istess termini u kundizzjonijiet.

---

[2] Ara ż-żewġ kuntratti tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-23 ta' Jannar, 2008 *a fol.* 42 *et seq.* u *a fol.* 40 *et seq.* tal-proċess.
[3] *A fol.* 31.
[4] Ara l-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tal-1 ta' Frar, 2008 *a fol.* 50 *et seq.* tal-proċess.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti tasal għall-konklużjoni illi r-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet f'din il-kawża mhijiex neċessarjament regolata mill-pattijiet u kundizzjonijiet tal-ftehim iffirmat fil-25 ta' Frar, 2004, prinċipalment għax daħlu partijiet oħra fir-relazzjoni kuntrattwali u l-ispejjeż li qiegħed jintalab il-ħlas tagħhom f'din il-kawża allegatament saru fil-parti l-kbira tagħhom mis-soċjetà attriċi Small Properties Limited li lanqas kienet parti mill-imsemmi ftehim tal-25 ta' Frar, 2004. Għaldaqstant il-klawżola arbitrali ma tapplikax għall-vertenza odjerna.

<u>**Decide**</u>

Għal dawn il-motivi tiċħad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti konjuġi Mercieca bl-ispejjeż kontra l-konvenuti konjuġi Mercieca.

Tordna li jitkompla s-smigħ tal-kawża.

Moqrija.