QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 19 ta' Ottubru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 586/2017 AF

Metropolis Developments Limited (C-35533)

vs

Professur Erick van Egeraat, detentur tal-passaport Olandiz bin-numru ta' registrazzjoni NPCL7K585 u Erick van Egeraat Beheer BV socjetà registrata mal-Kamra tal-Kummerc Olandiza bin-numru tar-registrazzjoni 24387431

Il-Qorti:

Permezz ta' nota ghall-iskrizzjoni ta' privilegg specjali u ipoteka legali specjali fil-volum ittra "H" u bin-Numru Progressiv 2501 tas-sena 2017, l-intimat Professur Erick van Egeraat, f'ismu proprio u ghan-nom u in rappresentanza ta' Erick van Egeraat Beheer BV ottjena fit-8 ta' Frat 2017 l-iskrizzjoni ta' privilegg specjali u ipoteka legali u specjali fuq il-fond bin-numru ufficjali mitejn u hdax (211) fi Triq ix-Xatt, kantuniera ma' Triq Manwel de Vilhena Gzira, bl-arja sovrastanti u l-bejt tieghu, liema fond jinsab fuq it-tieni (2) livell ta' bini mil-livell tal imsemmija toroq sovrappost ghall-propjeta' ta' terzi, b'access minn entrata u tarag fi Triq ix-Xatt, Gzira liema access jinsab fuq l-istess livell tal-imsemmija toroq u jifforma parti integrali mill-istess fond u deskritt ulterjorment b'dan il-mod:

(i) il-fond fl-ewwel livell, ossija appartament numru wiehed (1) bin-numru ufficjali mitejn u hdax (211) fi Triq i-Xatt kantuniera ma' Triq Manwel de Vilhena Gzira b'access minn Triq ix-Xatt, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha;

(ii) Il-fond fit-tieni livell, ossija appartament numru tnejn (2) bin-numru ufficjali mitejn u hdax (211) fi Triq ix-Xatt kantuniera ma' Triq Manwel de Vilhena Gzira b'access minn Triq ix-Xatt, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha; u

(iii) Il-fond fit-tielet livell, ossija appartament duplex bin-numru ufficjali mitejn u hdax (211) fi Triq ix-Xatt kantuniera ma' Triq Manwel de Vilhena Gzira b'acess minn Triq ix-Xatt, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha;

u li jinsab ahjar deskrtt fuq in-nota ta' iskrizzjoni hawn annessa u mmarkata document "MDI".

L-imsemmija iskrizzjoni, saret abbuzivament u illegalment billi giet iskritta bhala garanzija ghall-hlas ta' servizzi privileggjati skond l-artikolu 2010 tal-Kodici Civili, allegatament "*rapprezentanti spejjez u prezz ghal xogholijiet professjonali rezi mill-kreditur proprio et nomine bhala arkitett fuq l-imsemmija*

immobbli […] proprjetà tas-socjetà debitrici u dan fuq inkarigu tal-istess socjetà debitrici, liema xogholijiet professjonali gew terminati fit-tlieta u ghoxrin ta' Dicembru, elfejn u sittax (23/12/2016)".

Jigi rilevat illi l-intimat Erick Van Egeraat thalla jaghmel uzu mill-proprjetà suriferita in vista ta' negozju li kien qed jigi pprospettat indipendentement mill-fond *de quo*; illi madankollu l-intimat Van Egeraat abbuza mill uzu li gie koncess lilu billi ordna ghamara u hwejjeg ohra, f'xi kazijiet anke b'prezzijiet ezorbitanti, spejjez tar-rikorrenti u dan ghall-uzu personali tieghu waqt li kien qed jissoggorna fil-proprjetà suriferita; illi oltre dan l-intimati ppretendew hlas ghal xogholijiet talli ordnaw l-ghamara u hwejjeg imsemmija, liema pretensjoni giet respinta mir-rikorrenti bhala kompletament abuziva u inforndata.

Fi kwalsiasi kaz, fir-rigward tal-pretensjonijiet tal-intimati kif iskritti permezz tal-iskrizzjoni surreferita bin-Numru Progressiv 2501 tas-sena 2017, il-konvenuti ma pprestaw ebda servizz privileggjat fl-ammont ta' sittax il-elf, seba' mija u hames Ewro u tmienja u tletin centezmu (€16,705.38) skond l-artikolu 2010(b) tal-Kodici Civili u konsegwentement ma ghandhomx id-dritt ivvantat minnhom.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju gha-suespost, l-intimati ghandhom jipprovaw illi huma kienu debitement awtorizzati skond il-ligi Maltija sabiex jezercitaw il-professjoni ta' perit f'Malta.

Ghalhekk la l-intimat Professur Erick van Egeraat f'ismu proprio u lanqas is-socjetà estera Erick van Egeraat Beheer BV ma huma intitolati ghall-iskrizzjoni tal-privilegg specjali u ipoteka specjali legali li fil-fatt gew iskritti.

Is-socjetà rikorrenti interpellat lill-intimat f'ismu proprio u ghan-nom u in rappresentanza ta' Erick van Egeraat Beheer BV biex ihassar u jirrevoka u spejjez tieghu il-privilegg specjali u l-ipoteka specjali premessi, izda dan baqa' inadempjenti.

Ghalhekk kellha ssir din il-prezenti kawza.

L-esponent jaf bil-fatti suesposti personalment u qieghed jikkonferma l-prezenti rikors guramentat wara illi l-kontenut tieghu gie tradott u spjegat lilu bil-lingwa Ingliza (traduzzjoni hawn annessa u mmarkata Dok MD2).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara ghar-ragunijiet premessi f'dan ir-rikors li l-privilegg specjali u l-ipoteka legali specjali fil-volum bl-ittra "H" numru 2501 tas sena 2017, iskritti fit-8 ta' Frar 2017 fuq il-fond bin-numru ufficjali mitejn u hdax (211) fi Triq ix-Xatt, kantuniera ma' Triq Manwel de Vilhena Gzira, bl-arja sovrastanti u l-bejt tieghu, liema fond jinsab fuq it-tieni (2) livell ta' bini mil-livell tal-imsemmija toroq sovrappost ghall-proprjetà ta' terzi, b'access minn entrata u tarag fi Triq ix-Xatt, Gzira liema access jinsab fuq l-istess livell tal-imsemmija toroq u jifforma parti integrali mill-istess fond u deskritt ulterjorment b'dan il-mod:

    (i) Il-fond fl-ewwel livell, ossija appartament numru wiehed (1) bin-numru ufficjali mitejn u hdax (211) fi Triq ix-Xatt kantuniera ma' Triq Manwel de Vilhena Gzira b'access minn Triq ix-Xatt, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha;

    (ii) Il-fond fit-tieni livell, ossija appartament numru tnejn (2) bin-numru ufficjali mitejn u hdax (211) fi Triq ix-Xatt kantuniera ma' Triq Manwel e Vilhena Gzira b'access minn Triq ix-Xatt, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha; u

    (iii) Il-fond fit-tielet livell, ossija appartament duplex bin-numru ufficjali mitejn u hdax (211) fi Triq ix-Xatt kantuniera ma' Triq Manwel de Vilhena Gzira b'access minn Triq ix-Xatt, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha;

u li jinsab ahjar deskritt fuq in-nota ta' iskrizzjoni hawn annesa u mmarkata dokument "MD1" saru abbuzivament u illegalment.

2. Tordna lill-intimati jikkancellaw a spejjez taghhom il-privilegg specjali u l-ipoteka legali specjali fil-volum bl-ittra "H" numru 2501 tas-sena 2017, iskritti fit-8 ta' Frar 2017 fuq l-immobbli deskritta fl-ewwel talba u li jinsab ahjar deskritt fuq in-nota ta' iskrizzjoni hawn annessa u mmarkata document "MD1" entro t-terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa u tahtar nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' kancellament relattiv kif ukoll tahtar kuraturi deputati sabiex fin-nuqqas li l-intimati, jew min minnhom, jonqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv, jirrapprezentaw lill-eventwali kontumacji fuq l-att koncernat.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni u b'rizerva ta' kull dritt ta' azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti, inkluz ghall-likwidazzjoni u hlas ta' kwalunkwe danni li jirrizultaw mill-agir tal-intimati.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet tas-socjetà attrici ghandhom jigu michuda billi huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-privilegg specjali u l-ipoteka specjali illi gew iskritti mill-eccipjenti permezz tan-nota fil-volum ittra "H" bin-Numru Progressiv '2501' tas-sena 2017 fuq il-proprjetà in kwistjoni gew iskritti sabiex jikkawtelaw l-ammont dovut mis-socjetà attrici lill-eccipjenti rapprezentanti servizzi professjonali rezi minnhom fuq inkarigu taghha stess u spejjez relatati inkorsi minnhom fil-kors tal-prezentazzjoni tas-servizzi msemmija u dan kif ser jirrizulta bl-iktar mod ampju waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri.

Ghal kull buon fini l-eccipjenti kategorikament jichdu illi l-kreditu illi ghandhom versu s-socjetà attrici gie kawtelat tramite l-iskrizzjoni tal-privilegg specjali u l-ipoteka specjali in kwistjoni b'mod abbuziv jew illegali u dan kif ser jirrizulta ampjament car fil-mori ta' dawn il-proceduri.

Inoltre l-allegazzjoni vantata mis-socjetà attrici fis-sens illi l-eccipjenti, jew min minnhom, ma ghandhomx dritt ghal jew li jikkawtelaw il-kreditu taghhom versu lejha hija interament bla bazi kemm fil-fatt ukoll fid-dritt u ghandha tigi skartata.

Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tas-soċjeta attriċi.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, is-soċjetà attriċi qed titlob lill-Qorti tiddikjara li l-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali rreġistrati mill-konvenuti fuq tlett appartamenti li jagħmlu parti mill-blokk bin-numru 211, 'Admiral Court', Triq ix-Xatt, kantuniera ma' Triq Manwel de Vilhena, Gżira, saru abbużivament u illegalment. Konsegwentement, qed jitolbu lill-Qorti tordna t-tħassir tagħhom.

A tenur tal-artikolu 2010 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fost il-kredituri privileġġati fuq l-immobbli huma:

> *"l-arkitetti, l-appaltaturi, il-bennejja u ħaddiema oħra, fuq l-immobbli mibni jew mibni mill-ġdid jew imsewwi, għall-kreditu tal-ispejjeż u tal-prezz ta' xogħolhom."*

Imbagħad, skont l-artikolu 2022:

> *"Il-kreditur li għandu privileġġ fuq immobbli, għandu ipoteka legali speċjali fuq l-immobbli suġġett għall-privileġġ."*

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-verżjonijiet tal-partijiet fil-kawża huma dijametrikament opposti. Skont Galal Ibrahim Husni Bey,

diriġent tal-attriċi, huwa ltaqa' mal-konvenut, li jeżerċita l-professjoni ta' perit, in konnessjoni ma' kompetizzjoni miftuħa għal ditti ta' periti li organizzat l-attriċi. Skont hu, il-partijiet kienu qed jesploraw il-possibiltà ta' *joint venture* bejn martu u l-konvenut. Peress illi l-konvenut kellu bżonn post fejn joqgħod u minn fejn jaħdem fuq il-proġett li dwaru kellhom jidħlu bi sħab, Husni Bey jgħid illi kien ipprovdielu appartament fil-blokka bini magħrufa bħala 'Admiral Court' li hija proprjetà tas-soċjetà attriċi.

Skont Husni Bey, l-appartament kien diġà mibni u *fully furnished* meta daħal jgħix hemm il-konvenut. Madanakollu, il-konvenut kien talbu jixtri xi għamara. Iżid jgħid illi l-ftehim kien illi meta jibda n-negozju ta' bejniethom, l-għamara titħallas mill-profitti u allura huwa kien tah permess jordna l-għamara li xtaq.

Madanakollu, jgħid Husni Bey, il-konvenut kien qed jonfoq ħafna flus fuq l-appartament u l-kontijiet kienu qed imorru kollha għand is-soċjetà attriċi. Fl-istess ħin, dejjem skont Husni Bey, il-*joint venture* ma mmaterjalizzatx għal raġunijiet imputabbli lill-konvenut. Għalhekk, lejn l-aħħar tas-sena 2016, il-partijiet abbandunaw il-*joint venture*. F'Jannar ta' wara, l-attriċi irċeviet kont ta' €16,705.38 mingħand il-konvenut. Husni Bey jgħid li kien sorpriż b'din it-talba għaliex il-konvenut qatt ma ġie inkarigat jagħmel xi xogħol mis-soċjetà attriċi.

Husni Bey jispjega li din is-somma tirrappreżenta 6% ta' €315,932 li skont il-konvenut kien it-total ta' nfieq fuq ir-rinovazzjoni ta' Admiral Court. Ix-xhud ikompli billi jispjega li dawn l-ispejjeż lanqas biss jagħmlu sens in kwantu li i) ma sar l-ebda xogħol ta' kostruzzjoni; ii) il-konvenut kien nefaq somom kbar biex attrezza ftit kmamar u terazzin u iii) hemm inklużi ordnijiet għall-għamara li kienet xtrat l-attriċi qabel ma l-konvenut daħal fl-appartament. Iżid jgħid li hemm ukoll spejjeż bħal 'transport', 'miscellaneous', 'general cleaning' u 'unforseen' li qatt ma ġew ġustifikati mill-konvenut.

Husni Bey jgħid għalhekk li l-konvenut abbuża mill-fiduċja li wera fih u nefaq somom kbar ta' flus biex jitwettaq negozju li qatt ma mmaterjalizza. Il-konvenut lanqas qatt ma ħallas il-kera tal-appartament u filwaqt li l-ftehim kien illi l-ispejjeż

jinqasmu bejn il-partijiet mill-profitti tal-*joint venture*, spiċċat ħallset kollox l-attriċi meta l-konvenut abbanduna kollox.

Husni Bey jinsisti li l-attriċi ma kienitx inkarigat lill-konvenut jew lill-kumpannija tiegħu għal ebda xogħol. Meta telaq, il-konvenut ħa ukoll xi oġġetti miegħu. Fi Frar 2017, is-soċjetà konvenuta interpellat lis-soċjetà attriċi tħallas is-somma ta' €16,705.38 għal servizzi professjonali reżi u dwar dan l-allegat kreditu l-konvenuti rreġistraw l-privileġġ u ipoteka mertu ta' din il-kawża. Il-konvenuti qed jivvantaw ukoll pretensjonijiet ta' 'l fuq minn miljun u nofs Ewro kontra l-attriċi dwar il-proġett imsejjah Metropolis. Din l-allegazzjoni hija l-mertu ta' kawża oħra fl-istess ismijiet quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Da parti tagħhom, il-konvenuti jeċċepixxu li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda in kwantu li l-privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali li ġew iskritti fuq il-proprjetà in kwistjoni ġew iskritti sabiex jikkawtelaw l-ammont dovut mis-soċjetà attriċi rappreżentanti servizzi professjonali reżi minnhom fuq inkarigu tal-istess soċjetà attriċi. Huma għalhekk jiċħdu li l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali sar b'mod abbużiv u jiċħdu wkoll l-allegazzjoni tal-attriċi li huma m'għandhomx dritt jew kreditu x'jikkawtelaw.

Il-konvenut Erick Van Egeraat jikkontendi li kien Husni Bey li ssoleċitah biex jiġi jaħdem Malta fuq diversi proprjetajiet li l-istess Husni Bey kellu Malta inkluż il-proġett Metropolis u fil-fatt hu kien ġie nkarigat minn Husni Bey direttament. Skont il-konvenut, parti mix-xogħolijiet li ġie nkarigat jagħmel minn Husni Bey kienet li jieħu ħsieb ir-renovazzjoni ta' Admiral Court u li ta' xogħolu Husni Bey kien infurmah li ser jitħallas mill-Husni Bey Group.

Il-konvenut jispjega li huwa kien beda jaħdem fuq il-proġett Metropolis iżda li l-partijiet baqgħu qatt ma ffirmaw kuntratt. Jikkontendi li bejn April u Mejju 2016 kien għamel talba għall-ħlas iżda Husni Bey irrifjuta li jħallsu u li kien dak iż-żmien illi minflok Husni Bey beda jsemmi *joint venture* li l-konvenut qatt ma aċċetta.

Van Egeraat ikompli billi jgħid li Husni Bey kien qallu li waħda mill-proprjetajiet tal-attriċi setgħet tiġi konvertita f'ufficcju għalih u li Husni Bey talbu stima ta' għamara u xogħolijiet. Qallu wkoll li kien ser iħallas għalihom hu. Il-konvenut jgħid li għalhekk huwa beda jaħdem fuq dan il-proġett. Jispjega li huwa u l-kumpannija tiegħu ħadu ħsieb l-*interior design* ta' Admiral Court u li kollox kien approvat minn Husni Bey iżda ta' xogħolu baqa' ma tħallasx. Fl-istess waqt, il-proġett Metropolis baqa' ma bediex u allura baqa' jaħdem fuq il-proġett ta' Admiral Court.

Mhux kontestat illi Husni Bey ħallas għal materjal, ħaddiema u l-għamara kollha iżda skont il-konvenut xogħolu kien id-disinn u sorveljanza tax-xogħlijiet. Ir-renovazzjoni kienet waħda estensiva għaliex kienet tinkludi xogħol ta' dawl, ilma, arja kundizzjonata u xogħol fuq il-*lift* peress illi Admiral Court ma kienitx fi stat aċċettabli. Il-konvenut jgħid li li dejjem ordna l-aħjar materjal kif ukoll li Husni Bey dejjem kien kuntent bil-livell tax-xogħol u għamara li kien qed jordna. Iżid jgħid illi huwa kien qiegħed jirriduċi t-talba tiegħu għal €13,536.87 minħabba li kien hemm żball fil-kont tal-kostruzzjoni.

Il-konvenut jispjega li baqa' jinsisti ma' Husni Bey għall-kuntratt iżda dan tal-aħħar reġa beda jsemmilu l-*joint venture*. Jgħid illi kien Husni Bey li offrielu sabiex, flimkien ma' martu, imur joqgħod Admiral Court bejn Ottubru u Diċembru 2016. Fl-istess żmien ġie dikjarat li l-konvenuti kienu rebħu l-kompetizzjoni organizzata milll-attriċi għall-proġett Metropolis iżda peress li baqa' ma tħallasx, il-konvenut ma riedx jaħdem aktar għal Husni Bey. Għalhekk, skont il-konvenut, Husni Bey ordnalhom jitilqu minn Admiral Court.

Il-konvenut jiċħad kategorikament kważi kull ma jgħid Husni Bey fl-affidavit tiegħu. Jikkontendi li filwaqt li huwa minnu li kien hemm affarijiet diġà ordnati meta ħa f'idejh ir-renovazzjoni ta' Admiral Court, kellhom isiru diversi tibdiliet f'dawn l-ordnijiet għaliex ma kienux tajbin għall-proġett li l-partijiet kien beħsiebhom iwettqu. Il-konvenut esebixxa diversi fatturi li skont hu jirrappreżentaw ix-xogħolijiet fuq Admiral Court li ħallas għalihom Husni Bey li madanakollu kien inkarigat mis-sorveljanza tagħhom hu.

Din il-kawża tistrieħ fuq il-kredibiltà tax-xhieda u fuq l-apprezzament illi din il-Qorti trid tagħmel prinċipalment fuq id-deposizzjonijiet tagħhom. Fis-sentenza tagħha tal-24 ta' Marzu 2004, fil-kawża fl-ismijiet Maria Xuereb et vs Clement Gauci et, il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet hekk dwar konflitt ta' provi fil-kamp ċivili:

"Huwa paċifiku f'materja ta' konflitt ta' verżjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn żewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha:

1. *Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewġ verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u*

2. *Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitor"*

Ara a propożitu sentenza fl-ismijiet "Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta' Novembru, 2001.

*Fi kliem ieħor, il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewg verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant (**Kollez. Vol L pII p440**)."*

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-28 ta' April 2003, fl-ismijiet Emanuel Ciantar vs David Curmi noe, ġie ppreċiżat hekk:

"Huwa ben maghruf f'materja konsimili illi mhux kwalunkwe konflitt, kontradizzjonijiet jew inezattezzi fil-provi ghandhom ihallu lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minhabba fihom ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta jew jkollha b'konsegwenza taqa' fuq ir-regola ta' in dubio pro reo;

Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli. (Vol. XXXVI P I p 319)."

Aktar riċenti, fid-deċiżjoni fl-ismijiet Chef Choice Limited vs Raymond Galea et, tas-26 ta' Settembru 2013, din il-Qorti diversament presjeduta kellha l-okkażżjoni tidħol f'dettall dwar kif għandu jiġi trattat l-oneru tal-prova. Intqal hekk:

"Illi minbarra dan, il-parti attrici ghandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi ghat-talbiet taghha b`mod li, jekk tonqos li taghmel dan, iwassal ghall-helsien tal-parti mharrka (ara - App. Inf. - JSP - 12.1.2001 - Hans J. Link et vs Raymond Mercieca). Il-fatt li l-parti mharrka tkun ressqet verzjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attrici ma jfissirx li l-parti attrici tkun naqset minn dan l-obbligu, ghaliex jekk kemm-il darba l-provi cirkostanzjali, materjali jew fattwali jaghtu piz lil dik il-verzjoni tal-parti attrici, l-Qorti tista' taghzel li toqghod fuqha u twarrab il-verzjoni tal-parti mharrka. Min-naha l-ohra, il-fatt li l-parti mharrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attrici, ma jehlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet taghha;

Illi huwa ghalhekk li l-ligi torbot lill-parti f'kawza li tipprova dak li tallega u li taghmel dan billi tressaq l-ahjar prova."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti tqis illi l-verżjoni tal-konvenut mhijiex kredibbli in kwantu li ma ġiex muri għas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-attriċi inkarigat lill-konvenuti jagħmlu xi xogħolijiet fuq Admiral Court kif qed jippretendu. Dan speċjalment fid-dawl tal-fatt illi l-konvenut jidher li ma kellux

imqar dokument wieħed x'juri sabiex jissostanzja l-argument tiegħu dwar ir-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti. Ta' min jinnota wkoll li filwaqt li l-konvenut jikkontendi li huwa kemm il-darba għamel talba għall-ħlas ta' xogħolu, sorprendentement lanqas ippreżenta mqar fattura waħda lil Husni Bey waqt li allegatament kien għaddej fuq xogħolu.

Fil-fehma tal-Qorti, Husni Bey għandu raġun jgħid ukoll illi l-konvenut naqas milli jiġġustifika jew jispjega ċertu xogħol li għalih qed jippretendi ħlas, bħal per eżempju, għal sorveljanza ta' xogħol ta' kostruzzjoni meta ma ġiex muri li seħħ xi xogħol ta' kostruzzjoni fiż-żmien in kwistjoni. Il-konvenut lanqas huwa kredibbli meta jgħid illi Husni Bey offrielu biex imur jgħix f'appartament li jagħmel parti minn Admiral Court waqt li kienu qed isiru x-xogħolijiet estensivi li jgħid illi saru. Il-Qorti ma tistax ħlief tesprimi d-dubji tagħha wkoll dwar l-ittra li l-konvenut jgħid illi kien ippreżenta lil Husni Bey fi żmien illi kienu qed jaħdmu flimkien meta din l-ittra hija fil-fatt datata April 2017 u ċioè wara li bdew il-problemi bejn il-partijiet.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ma tistax tinjora lanqas l-kontenut tal-e-mail tal-10 ta' April 2016 fejn il-konvenut ikkonferma lil Husni Bey li,

> "*Erick van Egeraat bv has not acted and does not act and/or on behalf of Metropolis Developments Ltd. Further Erick van Egeraat bv has no claim towards Metropolis Developments Ltd. The two aforementioned companies have no contractual relationship at the moment.*"

Il-konvenuti qed jippretendu ħlas tas-somma riklamata abbażi tat-Tariffa K tal-Ewwel Skeda tal-Kap. 12, jiġifieri d-drittijiet li jitħallsu lill-periti. Madanakollu, kif diġà ntqal, minn imkien ma jirriżulta li l-attriċi qatt inkarigat lill-konvenut jew lill-kumpannija tiegħu bħala perit fuq il-binja ta' Admiral Court, binja li wara kollox kienet diġà kompletata meta l-partijiet iltaqgħu. Fuq kollox, jirriżulta li l-*warrant* tal-konvenut maħruġ mill-Bord tal-Warrant tal-Periti huwa datat 1 ta' Diċembru 2016 u dan meta l-konvenut qed jippretendi li jitħallas bir-rata ta' perit għal servizzi reżi qabel din id-data.

Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talbiet tal-attriċi kif dedotti fir-rikors promotur. Ghall-fini tat-tieni talba tahtar lin-Nutar Joseph David Borg biex jippubblika l-att ta' kancellament relattiv fi zmien tletin gurnata mil-lum. Tahtar lill-Avukat Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att.

L-ispejjeż a karigu tal-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG