PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 13 ta' Jannar, 2023

Rikors Maħluf Nru: 1155/2019

ALBERT CALLEJA BĦALA MANDATARJU TA' OMMU L-ASSENTI MARIA ANNA, MAGĦRUFA BĦALA MARONNA, CALLEJA

VS.

FRANCO BUTTIGIEG

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha tal-attriċi Maria Anna Calleja, kif rappreżentata f'din il-kawża minn binha Albert Calleja: (i) sabiex hija tikseb dikjarazzjoni li l-konvenut wettaq atti ta' amministrazzjoni f'isimha dwar ġid li hija żżomm b'mod komuni flimkien ma' terzi; (ii) biex il-konvenut jiġi mġiegħel jagħtiha rendikont tal-amministrazzjoni tiegħu skont il-ħtiġijiet misjuba fl-**artikoli 389** u **390 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**; u (iii) biex fin-nuqqas li jiġi ppreżentat dan ir-rendikont mill-konvenut, hija tingħata permess tispeċifika, imqar b'ġurament, is-somma li għandha tingħata lilha;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-**5 ta' Diċembru, 2019**, l-attur *nomine* fisser li ommu Maria Anna Calleja hija komproprjetarja ta' numru ta' ġid immobbli flimkien mal-konvenut u persuni oħra. Huwa tenna li l-konvenut, kif imqabbad mill-attriċi u kif ukoll minn rajh,

wettaq diversi atti ta' amministrazzjoni dwar dan il-ġid, fosthom billi ġabar kirjiet u ċnus, mexxa kontijiet bankarji u ta proprjetajiet b'kera;

3. L-attur *nomine* saħaq li minħabba f'hekk il-konvenut huwa obbligat jagħti lill-attriċi rendikont tal-amministrazzjoni tiegħu skont dak li jipprovdu l-**artikoli 389** u **390 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Huwa jżid li l-kontijiet li l-konvenut kien għaddielha ma kinux sħaħ u lanqas skont il-liġi, u kienu wkoll nieqsa minn dokumenti li jiġġustifikawhom. Qal ukoll li l-konvenut ġie msejjaħ kemm-il darba biex jagħti rendikont kif imiss, iżda dan ir-rendikont qatt ma wasal. Għalhekk, l-attur *nomine* fetaħ din il-kawża f'isem ommu fejn talab lil din il-qorti sabiex:

> *«i. tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut, kemm fuq l-inkarigu tal-attriċi u kemm minn rajh, wettaq diversi atti ta' amministrazzjoni fir-rigward u in konnessjoni ma' beni li dwarhom għandha sehem u jedd l-attriċi;*
>
> *ii. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenut huwa obbligat jagħti lill-attriċi rendikont tal-amministrazzjoni tiegħu u dan skont il-ħtiġijiet imposti fl-artikoli 389 u 390 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;*
>
> *iii. tordna lill-konvenut sabiex, entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss għal dan l-iskop, jippreżenta rendikont ġust, dettaljat u fidil tal-amministrazzjoni tiegħu u dan skont il-ħtiġijiet imposti fl-artikoli 389 u 390 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, taħt piena ta' disprezz lejn l-awtorità ta' dina l-Onorabbli Qorti;*
>
> *iv. fin-nuqqas li jiġi preżentat ir-rendikont mill-konvenut fiż-żmien mogħti lilu, tippermetti lill-attriċi, kif debitament rappreżentata, tispeċifika, imqar b'ġurament, is-somma li għandha tingħata lilha, kif jipprovdi l-artikolu 394(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;*
>
> *Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 1770/2019, kontra l-konvenut, li qed jiġi inġunt in subizzjoni.»*

4. Il-konvenut ippreżenta t-tweġiba maħlufa tiegħu fl-**<u>4 ta' Frar, 2020</u>**, u fiha huwa ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi fl-**ewwel lok** u b'referenza għall-ewwel talba attriċi jiġi eċċepit illi m'huwiex minnu li l-konvenut, minn rajh, wettaq diversi atti ta' amministrazzjoni fir-rigward u in konnessjoni ma' beni li dwarhom għandha sehem l-attriċi;*
>
> *2. Illi fit-**tieni lok** u wkoll b'referenza għall-ewwel talba attriċi, il-konvenut jiddikjara illi huwa minnu li l-konvenut kien ingħata mandat*

speċjali biex jirrappreżenta l-interessi tal-attriċi ***<u>biss</u>*** *f'żewġ istanzi ossija:*

a. *Il-kirja tal-garaxx fil-Belt Valletta lil Av. Luigi Sansone permezz ta' skrittura tat-28 ta' Ottubru, 2013. F'dan l-istadju jingħad biss li din il-kirja ġiet mġedda fit-28 ta' Novembru, 2019 u għal dan it-tiġdid ma deherx il-konvenut iżda iben l-attriċi ċioè Adrian Calleja. Jingħad ukoll illi d-dħul kollu mill-kirjiet kif ukoll spejjeż relatati maż-żamma tal-garaxx inkwistjoni kienu dejjem jitħallsu minn jew depożitati fil-kont bankarju konġunt bejn it-tliet familji eredi, liema kont ma jistax jopera mingħajr il-firma ta' żewġ partijiet. Jingħad ukoll illi kull parti kellha aċċess (u għaldaqstant kellha rendikont ċar) għal dan il-kont inkwistjoni. Il-konvenut jirriżerva minn issa li jitlob il-kjamata fil-kawża tal-imsemmi Adrian Vella;*

b. *Il-kirja tal-fond 95, Pjazza Bertu Fenech, Balzan. L-inkwilin kien ġie inkarċerat u l-kirja waqfet. Il-kirjiet kollha ġew depożitati fil-kont bankarju konġunt surreferit. Bl-istess mod kull parti kellha aċċess (u għaldaqstant kellha rendikont ċar) għal din il-kont inkwistjoni;*

*3. Illi fit-**tielet lok** u b'referenza għat-tieni, it-tielet, u r-raba' talbiet attriċi, il-konvenut jeċċepixxi illi, fil-konfront tat-talba ġenerika li huwa tenut jagħti rendikont ta' diversi atti ta' amministrazzjoni, dawn it-talbiet huma insostenibbli u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante kif diġà ddikjarat, għajr għaż-żewġ istanzi msemmija fit-tieni eċċezzjoni, il-konvenut ma wettaqx atti ta' amministrazzjoni ta' beni li dwarhom għandha sehem u jedd l-attriċi iżda se mai kull att ta' amministrazzjoni tal-patrimonju li għalih tirreferi l-kawża sar bil-parteċipazzjoni u l-kunsens tal-partijiet kollha involuti;*

*4. Illi fir-**raba' lok** u wkoll b'referenza għat-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet attriċi, u b'referenza biss għaż-żewġ okkażjonijiet indikati fit-tieni eċċezzjoni fejn il-konvenut irrappreżenta l-interessi tal-attriċi bis-saħħa ta' prokura speċjali, il-konvenut jeċċepixxi illi dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dawn it-talbiet huma biss frott ta' pika insensata da parti tal-attriċi jew aħjar tal-mandatarju tagħha, li lkoll jafu ben tajjeb li dan ir-rendikont mitlub dejjem kien għad-dispożizzjoni tagħhom permezz ta' aċċess għal kont bankarju li llum ġie magħluq;*

*5. Illi fil-**ħames lok** u għall kull buon fini, għajr għal dak dikjarat f'din ir-risposta, il-konvenut jeċċepixxi illi t-talbiet attriċi huma għalkollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

5. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tas-**<u>27 ta' Ġunju, 2022</u>**;

6. L-attur *nomine* ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fis-16 ta' Awwissu, 2022, filwaqt li l-konvenut ressaq tiegħu fit-8 ta' Novembru, 2022;

7. Il-qorti rat l-atti kollha tal-kawża u tinsab f'qagħda li tagħti din is-sentenza;

Fatti

8. L-attriċi Maria Anna Calleja tgħix l-Awstralja u hija z-zija tal-konvenut Franco Buttiġieġ. Il-partijiet iżommu bejniethom, flimkien ma' qraba oħra, ġid komuni li ġej minn wirt li mess lill-attriċi u lil ħutha subien, il-perit Renè Buttiġieġ u Gaston Buttiġieġ. L-aħwa subien mietu u minflokhom daħlu fil-wirt il-konvenut Franco Buttiġieġ, Maria Borġ Costanzi, Sandra Kirkpatrick, Rachelle Buttiġieġ u Roberta Calleja;

9. B'rabta ma' dan il-ġid komuni nfetaħ kont bankarju komuni fi ħdan il-bank HSBC, f'isem il-konvenut Franco Buttiġieġ (li jiġi iben il-perit Renè Buttiġieġ), Roberta Calleja (li tiġi bint Gaston Buttiġieġ) u Adrian Calleja (li jiġi iben l-attriċi Maria Anna Calleja), bil-għan li kull familja, li kellha sehem mill-wirt, ikollha rappreżentant fuq dan il-kont. Dan il-kont infetaħ fl-24 ta' Ottubru, 2009 u ngħalaq fil-5 ta' Novembru, 2019 (ara x-xiehda tar-rappreżentanta tal-bank HSBC, Lorraine Attard, f'paġna 102 tal-atti tal-kawża). Meta l-kont ġie magħluq, bil-flus li kien hemm depożitati fih saru xi ħlasijiet lil terzi u l-bqija ġew imqassma mal-komproprjetarji kollha fuq struzzjonijiet mogħtija minn Adrian Calleja u Roberta Calleja (ara x-xiehda ta' Lorraine Attard f'paġna 103 tal-atti tal-kawża);

10. L-attriċi tisħaq li għalkemm dan il-kont tal-bank kien jgħajjat lil tlieta min-nies, fosthom lill-konvenut, sakemm dam miftuħ dan il-kont, l-amministrazzjoni tal-ġid komuni kien iwettaqha kollha l-konvenut Franco Buttiġieġ. Għalhekk hija qiegħda tippretendi li l-konvenut kellu jagħtiha rendikont tal-atti ta' amministrazzjoni kollha li huwa wettaq f'isimha, skont ma titlob il-liġi;

11. Il-konvenut Franco Buttiġieġ jgħid mod ieħor u jisħaq li huwa ngħata mandat mill-attriċi biex jirrappreżentaha f'żewġ okkażjonijiet biss, jiġifieri fil-kiri tal-proprjetajiet li jinsabu fil-Belt Valletta u Ħal Balzan. Huwa jgħid ukoll li kull att ta' amministrazzjoni, li huwa

wettaq dwar il-ġid li ġej mill-wirt komuni li huwa għandu mal-attriċi, sar bis-sehem u l-kunsens tal-partijiet kollha involuti u għalhekk huwa mhux marbut li jagħti lill-attriċi kont tal-atti ta' amministrazzjoni kollha li ġew imwettqa minnu dwar dan il-ġid;

12. Fl-aħħar xhur tas-sena 2016, il-konvenut Franco Buttiġieg għadda lil iben l-attriċi, Albert Calleja, żewġ rendikonti dwar l-atti tal-amministrazzjoni li huwa kien wettaq, liema rendikonti jkopru l-perijodu ta' bejn id-19 ta' Jannar, 2009 u l-21 ta' Ottubru, 2016 (ara r-rendikonti misjuba f'paġni 50 sa 55 tal-atti tal-kawża);

13. Albert Calleja iżda ma kienx għalkollox sodisfatt bir-rendikonti li kien irċieva mingħand il-konvenut għaliex huwa ħass li dawn kienu x'aktarx vagi, u għalhekk b'ittra elettronika tas-16 ta' Novembru, 2016, huwa għamel numru ta' mistoqsijiet u talab lill-konvenut xi kjarifiki dwar dawn ir-rendikonti (ara l-korrispondenza f'paġni 56 u 57 tal-atti tal-kawża). Minbarra dan, huwa talab ukoll lill-konvenut Franco Buttiġieġ biex issaħħaħ ir-rendikonti mogħtija minnu permezz ta' dokumenti;

14. Madankollu, it-talbiet u l-mistoqsijiet ta' Albert Calleja baqgħu ma ġewx imwieġba mill-konvenut. Għalhekk, wara li l-kont miżmum b'mod komuni f'isem Franco Buttiġieġ, Roberta Calleja u Adrian Calleja ġie magħluq, fil-**<u>5 ta' Diċembru, 2019</u>**, l-attriċi tat struzzjonijiet lil binha Albert Calleja biex jiftaħ din il-kawża f'isimha;

Konsiderazzjonijiet

15. Din hija kawża fejn l-attriċi qiegħda titlob mingħand il-konvenut rendikont imsaħħaħ b'dokumentazzjoni għall-atti ta' amministrazzjoni, li hija tgħid li dan wettaq bħala mandatarju tagħha. Min-naħa tiegħu, il-konvenut jiċħad li huwa kien mandatarju tal-attriċi, għajr fir-rigward tal-kirjiet ta' żewġ proprjetajiet li jinsabu, waħda fil-Belt Valletta u l-oħra f'Ħal Balzan, u jisħaq li l-atti ta' amministrazzjoni li huwa wettaq dwar il-ġid li ġej mill-wirt komuni li huwa għandu mal-attriċi saru kollha bis-sehem u l-kunsens ta' dawk kollha li għandhom minn dan il-wirt. Għalhekk, huwa jgħid li m'għandu jagħti lill-attriċi l-ebda rendikont;

16. Il-qorti tqis li l-**artikolu 1875 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħid li l-mandatarju għandu jagħti kont ta' dak kollu li jkun għamel u ta' dak kollu li jkun irċieva bis-saħħa tal-mandat, u dan sakemm huwa ma jiġix meħlus minn dan l-obbligu b'mod espress mill-mandant. Hekk ukoll, l-**artikolu 389(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħid li kull min huwa obbligat li jagħti kont, għandu jippreżentah bid-dokumenti kollha li jiġġustifikawh;

17. Dan ir-rendikont għandu dejjem jingħata mill-mandatarju u mhux minn terzi li jista' jkollhom dak it-tagħrif. L-obbligu tar-rendikont ma jispiċċax jekk kemm-il darba t-tagħrif ma jkunx għadu aktar disponibbli għaliex bank ikun ħassar l-informazzjoni li jkollu wara li jgħaddi ċertu żmien (ara ***Margaret Attard v. Dr. Ian Spiteri Bailey et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 2008);

18. Għalhekk, kulma huwa meħtieġ biex titwieled din l-obbligazzjoni tal-għoti tar-rendikont fuq il-konvenut, huwa li jintwera li dan kien mandatarju tal-attriċi dwar il-ġid li hija żżomm b'mod komuni miegħu (ara ***Paolino Tonna et v. Carmen Cacciattolo*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2021) u li l-attriċi fl-ebda waqt ma ħelsitu espressament minn dan l-obbligu tiegħu li jagħtiha rendikont (ara ***Hector Tanti et pro et noe v. Alfio Micallef Grimaud et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Jannar, 2010);

19. Huwa magħruf li l-mandat m'għandux għalfejn ikun bil-mitkub, iżda jista' jkun bil-fomm u saħansitra anke taċitu (ara ***Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021). Kemm hu hekk, skont l-**artikolu 1857(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-mandat jista' jingħata: (i) b'att pubbliku, (ii) b'kitba privata, (iii) b'ittra jew bil-fomm, jew (iv) ukoll taċitament;

20. Lanqas l-aċċettazzjoni min-naħa tal-mandatarju ma teħtieġ xi forma partikolari għaliex skont l-**artikolu 1858 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, din tista' wkoll tkun taċita u tidher mill-fatt (ara ***Vincent Camilleri v. Emanuel Camilleri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ġunju, 2015). Naturalment, il-mandat taċitu jiddependi minn imġiba waħdanija u konkludenti li minnha tista' tingħaraf l-għotja tal-mandat u l-aċċettazzjoni tiegħu (ara ***David Chetcuti nomine v. Richard K. Kandler*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-15 ta' Novembru, 2006);

21. M'hemmx kwistjoni li min jallega l-eżistenza tal-mandat, għandu fuqu l-piż li jippruvah (ara ***Ethel Farruġia v. Albert von Brockdorff noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fil-5 ta' Frar, 1971, ***Frank Ċilia nomine v. Charles Scicluna*** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fis-27 ta' April, 1992, ***Atlas Insurance Limited proprio et nomine v. Air Cargo Logistics Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-1 ta' Marzu, 2006 u ***Joseph Attard et v. Anthony Attard et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 2019) u f'każ ta' dubju l-mandat għandu jiġi eskluż (ara ***John Falzon et v. KML Manufacturing Limited et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fl-20 ta' Ġunju, 2013);

22. Huwa miżmum ukoll li l-ħatra ta' amministratur ġenerali tagħti ħjiel ċar ta' mandat. Il-persuna maħtura bħala amministratur qatt ma tamministra ħwejjiġha, imma tamministra l-ħwejjeġ ta' ħaddieħor. Il-mandatarju ma jaġixxi qatt f'ismu iżda jaġixxi dejjem f'kull ċirkostanza f'isem il-mandanti tiegħu u fil-limiti tal-mandat lilu fdat (ara ***Charles Michael Gauci v. Alfred Vella pro et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Jannar, 2002);

23. Issa jekk f'dan il-każ l-attriċi tatx mandat lill-konvenut jew le, hija kwistjoni ta' fatt u l-għarbiel tal-provi miġjuba f'dan ir-rigward, huwa, b'mod ġenerali, imħolli f'idejn il-ġudikant li jkun qiegħed jisma' l-każ (ara ***Dolores Abela et v. Vincent Gusman et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014);

24. Il-qorti fliet bir-reqqa l-atti kollha tal-kawża u jidhrilha li mill-provi miġjuba, l-attriċi rnexxielha turi li għal tul ta' snin bejn is-sena 2009 u s-sena 2019, il-konvenut Franco Buttiġieġ, bħala mandatarju tagħha, tassew wettaq waħdu atti ta' amministrazzjoni dwar ġid tagħha miżmum b'mod komuni miegħu u ma' oħrajn, liema atti ma kinux limitati biss għall-kirjiet ta' żewġ proprjetajiet li jinsabu waħda fil-Belt Valletta u l-oħra f'Ħal Balzan;

25. Il-qorti waslet għal din il-fehma wara li ħadet qies:

   i. tal-fatt li l-attriċi u wliedha kienu jgħixu l-Awstralja matul dan il-perijodu (ara x-xiehda ta' Albert Calleja f'paġni 20 u 21 tal-atti tal-kawża);

ii. tad-dikjarazzjoni magħmula minn Michael Borġ Costanzi, li jiġi r-raġel ta' oħt il-konvenut, fejn dan qal li l-konvenut Franco Buttiġieġ kien awtorizzat jidher għall-wirt miżmum b'mod komuni bejn il-partijiet u oħrajn billi jiġbor il-kera u ċ-ċnus, jiġbed flus depożitati l-qorti, iħallas flejjes u taxxi dovuti u jagħmel dak kollu meħtieġ skont id-diskrezzjoni assoluta tiegħu (ara d-dikjarazzjoni f'paġna 26 tal-atti tal-kawża u x-xiehda ta' Albert Calleja f'paġni 20 u 21 tal-atti tal-kawża);

iii. tal-prokura mogħtija minn Maria Anna Calleja lill-konvenut Franco Buttiġieġ sabiex huwa jidher f'isimha fuq konvenji u kuntratti ta' fidi ta' ċens, jiġbor f'isimha kera u ċnus, jiġbed flus depożitati l-qorti, iħallas flejjes u taxxi dovuti u jagħmel dak kollu meħtieġ skont id-diskrezzjoni assoluta tiegħu (ara l-prokura f'paġna 27 tal-atti tal-kawża);

iv. tad-diversi prokuri mogħtija minn Maria Anna Calleja lill-konvenut Franco Buttiġieġ sabiex f'isimha, jiftaħ kawżi, jidħol f'kirjiet ġodda, jiġbor l-kera, jidher għal kuntratt ta' qasma ta' ċnus, jiġbed flus depożitati l-qorti, u jirrappreżentaha dwar is-servizzi ta' dawl u ilma ta' postijiet li lkoll jagħmlu parti mill-ġid miżmum b'mod komuni bejn il-partijiet u terzi (ara l-prokuri misjuba f'paġni 29 sa 40 tal-atti tal-kawża);

v. taż-żewġ rendikonti mibgħuta mill-konvenut Franco Buttiġieġ lil Albert Calleja dwar l-atti tal-amministrazzjoni li huwa kien wettaq, liema rendikonti jkopru l-perijodu ta' bejn id-19 ta' Jannar, 2009 u l-21 ta' Ottubru, 2016 (ara x-xiehda ta' Albert Calleja f'paġni 22 u 23 tal-atti tal-kawża u r-rendikonti misjuba f'paġni 50 sa 55 tal-atti tal-kawża). Kif qalet tajjeb l-attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, min ma jamministrax bħala mandatarju ma jagħtix rendikonti u għalhekk il-fatt waħdu li huwa kien ta rendikonti juri li huwa kien qed jaġixxi ta' amministratur;

vi. tal-ittra elettronika mibgħuta minn Albert Calleja fis-16 ta' Novembru, 2016, fejn huwa għamel numru ta' mistoqsijiet u talab lill-konvenut Franco Buttġieġ xi kjarifiki dwar dawn ir-rendikonti, inkluż fejn talbu wkoll jibgħatlu dokumenti biex

isaħħaħ ir-rendikonti tiegħu (ara l-korrispondenza f'paġni 56 u 57 tal-atti tal-kawża);

vii. tax-xiehda ta' Stephen Falzon, fejn dan stqarr li huwa kien kera l-post bin-numru 95, fi Pjazza Bertu Fenech, Ħal Balzan mingħand il-konvenut Franco Buttiġieġ u li l-kera kien iħallasha lilu (ara x-xiehda tiegħu f'paġni 86 sa 88 tal-atti tal-kawża);

viii. tax-xiehda ta' Roberta Calleja, fejn din tenniet li għalkemm il-konvenut ġieli mar għandha biex hija tiffirmalu ċ-ċekkijiet, huwa kien jieħu ħsieb dak kollu li kellu x'jaqsam mal-ġid kollu li hi, il-partijiet f'din il-kawża u terzi kienu jżommu b'mod komuni bejniethom, inkluż billi jiġbor il-kirjiet, u li l-konvenut ma kien jgħarrafha b'xejn dwar dak li kien jamministra u bid-deċiżjonijiet li kien jieħu (ara x-xiehda tagħha f'paġni 98 sa101 tal-atti tal-kawża);

ix. tal-affidavit ta' Albert Calleja fejn dan qal: (a) li l-konvenut Franco Buttiġieġ ma kienx iħallihom jattendu għal-laqgħat li kienu jsiru dwar kwistjonijiet marbuta mal-proprjetajiet li huma kienu jżommu bejniethom b'mod komuni; (b) li meta huwa attenda għal laqgħa ma' żviluppatur flimkien mal-konvenut, dan tal-aħħar ma ħalliehx jitkellem; (ċ) li l-ktejjeb taċ-ċekkijiet marbut mal-kont bankarju komuni miżmum bejn il-partijiet u terzi kien jinżamm għand il-konvenut; (d) li meta huwa talab kjarifiki mingħand il-konvenut, dan irrifjuta li jwieġeb; (e) li l-konvenut kien iħallihom fl-għama dwar dak li kien qiegħed jiġri bil-kirja ta' Stephen Falzon u li qatt ma wriehom irċevuti; u (f) li l-konvenut ried dejjem jieħu ħsieb kollox hu (ara l-affidavit tiegħu f'paġni 268 sa 272 tal-atti tal-kawża);

x. tal-ittra elettronika mibgħuta mill-konvenut Franco Buttiġieġ lil Adrian Calleja, Rachelle Buttiġieġ, Sandra Kirkpatrick, Albert Calleja, Ivan Calleja, Maria Anna Calleja, Maria Borġ Costanzi u Roberta Calleja fis-17 ta' Frar, 2015 fejn huwa għaraf li kellu jagħti rendikont tal-attività li kienet saret fil-kont bankarju komuni miżmum bejniethom mis-sena 2009 sa dakinhar tal-ittra (ara l-ittra elettronika f'paġna 276 tal-atti tal-kawża);

xi. tal-ittra elettronika mibgħuta mill-konvenut Franco Buttiġieġ lil Albert Calleja fil-25 ta' Ġunju, 2015, fejn dan qallu li huwa ried jinnegozja waħdu dwar il-ġid miżmum b'mod komuni u li ma ried lil ħadd jindaħallu sabiex huwa jkollu kollox taħt il-kontroll tiegħu u b'hekk ħadd ma jkun jista' jxekklu f'xogħlu (ara l-ittra elettronika misjuba f'paġna 273 tal-atti tal-kawża);

xii. tax-xiehda ta' oħt il-konvenut, Sandra Kirkpatrick, li xehdet li: (a) il-konvenut Franco Buttiġieġ kien jirrappreżentahom u jamministra kollox hu f'dak li kellu x'jaqsam mal-ġid miżmum b'mod komuni; (b) il-konvenut kien jieħu ħafna deċiżjonijiet waħdu li huma ma kienx ikollhom ħjiel tagħhom; (ċ) li hi xtaqet tkun involuta aktar fl-amministrazzjoni iżda l-konvenut qalilha biex ma tindaħalx; (d) li l-konvenut ried jagħmel laqgħat ma' terzi waħdu u li kien iżomm id-dokumentazzjoni kollha f'idejh; (e) li l-kontijiet li għamel il-konvenut ma kienx fihom ħafna tagħrif; (f) li l-kera u ċ-ċnus kien jiġborhom kollha l-konvenut; u (ġ) li d-dħul kien jiġbru kollu l-konvenut (ara x-xiehda tagħha f'paġni 321 sa 326 tal-atti tal-kawża);

xiii. tal-atti ta' amministrazzjoni li wettaq il-konvenut Franco Buttiġieġ dwar il-beni miżmuma b'mod komuni mill-partijiet flimkien ma' terzi, fosthom, (a) il-ġbid ta' flejjes mill-qorti, (b) il-ħlas lid-ditta tal-avukati Fenech & Fenech, (ċ) il-ġbir tal-ishma mill-profitti li tħallsu lill-azzjonisti tal-kumpannija Associated Drugs Co Ltd, u (d) ir-rappreżentanza tal-komproprjetarji fuq konvenju ta' post fis-Siġġiewi (ara paġni 334 sa 337 tal-atti tal-kawża); u

xiv. fl-aħħar nett tax-xiehda tal-konvenut Franco Buttiġieġ stess, fejn taħt l-għafsa tal-kontro-eżami huwa stqarr li: (a) Adrian Calleja, li kien wieħed mit-tliet persuni li kellu l-kont bankarju komuni miżmum fuq ismu, kien jgħix l-Awstralja u rari kien ikun Malta; (b) il-maġġoranza tax-xogħol tal-ġid miżmum b'mod komuni kien jaqa' fuqu, u meta jinqagħlu l-problemi kien dejjem imur hu, inkluż meta kienu jċemplulu l-pulizija dwar xi ġid miżmum b'mod komuni; (ċ) iċ-ċekkijiet tal-ħlasijiet kien jirċevihom u jiddepożitahom il-bank hu; (d) il-ġbir fiżiku tal-kirjiet, inkluż dik ta' Stephen Falzon, u taċ-ċnus kien isir minnu; (e) huwa kien jiffirma l-kuntratti f'isem il-komproprjetarji l-oħra għaliex min kien jgħix l-Awstralja ma setax jiffirma; (f) hu kien jinnegozja l-bejgħ tal-ġid f'isem il-komproprjetarji l-oħra;

(ġ) huwa ilu tletin sena jieħu ħsieb il-ħwejjeġ tal-familja tagħhom u li dejjem innegozja waħdu biex ikun ċert li l-affarijiet isiru sew; (g) huwa kien imur fil-postijiet miżmuma b'mod komuni biex jiżgura li ma daħal ħadd fihom; (għ) huwa kien iżomm il-kontijiet tal-familja tiegħu u tal-patrimonju li għandu sehem minnu flimkien ma' Roberta Calleja u l-attriċi Maria Anna Calleja; (h) huwa żamm rendikont ta' kollox, mill-ewwel ġurnata li nfetaħ il-kont bankarju komuni sa meta ngħalaq; (ħ) lil Adrian Calleja kien jagħtih ir-rendikonti tiegħu biex jekk isib xi diskrepanza fihom jiġbidlu l-attenzjoni għaliha; u (i) iċ-ċekkijiet tal-ishma mill-profitti li kienu jitħallsu lill-azzjonisti tal-kumpannija Associated Drugs Co Ltd kien jirċevihom hu u kien jiddepożitahom fil-kont bankarju komuni (ara x-xiehda tiegħu f'paġni 380 sa 400 tal-atti tal-kawża);

26. Għalhekk, meqjus dan kollu, il-qorti tqis li ma hemm l-ebda dubju li bejn is-sena 2009 u s-sena 2019, il-konvenut kien mandatarju tal-attriċi Maria Anna Calleja, f'dak li għandu x'jaqsam mal-amministrazzjoni tal-ġid li hija żżomm b'mod komuni miegħu u ma' persuni oħra. Dan il-mandat li kellu l-konvenut ma kienx limitat biss għall-kirjiet tal-proprjetajiet li jinsabu fil-Belt Valletta u Ħal Balzan għaliex kif rajna l-mandat li kellu l-konvenut kien mifrux fuq diversi ħwejjeġ oħra. Terġa' u tgħid, l-attriċi u wliedha kienu jgħixu l-Awstralja matul dawk is-snin u għalhekk huma żgur ma kinux f'qagħda li minn hemmhekk jamministraw il-ġid tal-attriċi li jinsab Malta;

27. Skont l-awtur **Philip Farruġia Randon** (ara l-ktieb ***The Word Of The Court***, it-tlettax-il volum, l-ewwel edizzjoni, 1993, f'paġna 437), persuna li hija awtorizzata li tieħu ħsieb il-proprjetà ta' xi ħadd li huwa msiefer, u li tirċievi l-kera ta' dik il-proprjetà, hija, għall-għanijiet ta' amministrazzjoni, meqjusa bħala l-mandatarja tal-persuna li ma tkunx qiegħda Malta (ara wkoll is-sentenza ***Rita Charker v. Charles Brincat*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru, 1952). Fil-każ tagħna, wieħed mill-atti ta' amministrazzjoni li kien iwettaq il-konvenut f'isem l-attriċi kien sewwasew dak li jiġbor il-kera u jieħu ħsieb ġid immobbli. Għaldaqstant il-konvenut ma jistax jgħid li huwa ma kienx il-mandatarju tal-attriċi għal dan it-tul ta' żmien kollu;

28. Huwa minnu li iben l-attriċi, Adrian Calleja, kien ġie maħtur ukoll bħala mandatarju minnha biex jieħu ħsieb il-ġid msemmi f'isimha (ara l-prokura f'paġna 333 tal-atti tal-kawża) u li binha l-ieħor Albert Calleja kien wera x-xewqa li jkun aktar involut fl-

amministrazzjoni ta' dan il-ġid. Madankollu, dan ma jfissirx li b'daqshekk il-konvenut Franco Buttiġieġ ma kienx mandatarju tal-attriċi jew li huwa ma amministrax waħdu f'isimha;

29. Fuq kollox, skont il-ġuristi **Ricci** u **Giorgi**, meta parti interessata tkun setgħet twaqqaf terza persuna milli tindaħal fi ħwejjiġha, iżda minflok tħalli għaddej it-twettiq ta' atti ta' amministrazzjoni f'isimha, in-nuqqas ta' azzjoni tagħha timplika aċċettazzjoni taċita tal-kunsens tagħha għal dawk l-atti, u hemm tinħoloq ir-relazzjoni ta' mandant u mandatarju (ara s-sentenzi ***Grazia Caruana v. Lorenza Caruana*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' April, 1922 u ***F. Caruana Gatto v. E. Sant Fournier noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 1932, u l-ktieb ***The Word Of The Court***, aktar 'il fuq imsemmi, f'paġna 336);

30. Hekk ukoll, għalkemm skont l-**artikolu 1876(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-mandatarju ma jistax iqabbad lil ħaddieħor minfloku jekk ma tkunx ġiet mogħtija lilu s-setgħa għaldaqshekk mill-mandant, il-liġi ma teħtieġx li din l-awtorizzazzjoni għandha tkun waħda espressa u għalhekk din tista' tkun ukoll waħda taċita (ara s-sentenza ***Dr. Chapelle noe v. Dr. Michele Parnis et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Jannar, 1872 u l-ktieb ***The Word Of The Court***, aktar 'il fuq imsemmi, f'paġna 164);

31. Għalkemm iben l-attriċi, Adrian Calleja, kien ingħata prokura biex jaġixxi f'isimha dwar il-ġid li hija żżomm b'mod komuni, jidher li dan kien ħalla l-amministrazzjoni li ġie mgħobbi li jagħmel, f'idejn il-konvenut Franco Buttiġieġ, u fl-ebda waqt, għallinqas sas-sena 2019, ma ħa xi passi kontrih biex iwaqqfu milli jkompli jwettaq din l-amministrazzjoni. Lanqas jidher li l-attriċi Maria Anna Calleja kienet ħadet xi passi kontra binha talli huwa reħa kollox f'idejn il-konvenut. Jiġi b'hekk, li Adrian Calleja, kien għadda, b'manjiera taċita, il-mandat li huwa kellu lil Franco Buttiġieġ u għalhekk il-konvenut fiż-żgur ma jistax jgħid li l-amministrazzjoni li huwa wettaq f'isem l-attriċi saret bis-sehem ta' Adrian Calleja;

32. Hekk ukoll, l-attriċi Maria Anna Calleja damet snin sħaħ tħalli lill-konvenut jamministralha ħwejjiġha mingħajr qatt ma qalet xejn, sakemm imbagħad, lejn l-aħħar tas-sena 2019, Adrian Calleja u Robert Calleja ngħaqdu flimkien biex jagħlqu l-kont

bankarju komuni li kellhom miżmum mal-konvenut, u hemmhekk temmew il-mandat tiegħu biex huwa jamministra l-ġid komuni f'isem il-komproprjetarji kollha;

33. Jinżel minn dan kollu, li meta sas-sena 2019 il-konvenut Franco Buttiġieġ amministra l-ġid komuni, fosthom billi daħħal u ħareġ xi flejjes mill-kont komuni, dan m'għamlux f'ismu biss iżda għamlu wkoll f'isem il-komproprjetarji kollha, fosthom l-attriċi Maria Anna Calleja. Minbarra dan, mill-atti ma jirriżultax li l-attriċi Maria Anna Calleja qatt ħelset mill-konvenut b'mod espress milli jagħtiha rendikont. Għalhekk, ta' din l-amministrazzjoni, huwa għandu jagħti kont (ara f'dan is-sens ***Nicholas Cutajar et v. Salvu Cutajar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Mejju, 2005 u ***Hector Tanti et pro et noe v. Alfio Micallef Grimaud et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2013).;

34. Għaldaqstant, il-qorti qiegħda tiċħad l-**ewwel, it-tieni, it-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet** ta' Franco Buttiġieġ u fl-istess ħin tilqa' l-**ewwel talba** tal-attriċi Maria Anna Calleja;

35. Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu l-konvenut jgħid li r-rendikont mitlub minnu kien dejjem għad-dispożizzjoni tal-attriċi permezz ta' aċċess għall-kont bankarju komuni li kellhom bejniethom. Mill-atti jirriżulta li iben l-attriċi, Adrian Calleja, ingħata aċċess għal dan il-kont bankarju permezz tal-*internet banking* fit-2 ta' Lulju, 2019, jiġifieri ftit xhur qabel ma ngħalaq dan il-kont (ara x-xiehda ta' Lorraine Attard f'paġna 376 tal-atti tal-kawża). Lil hemm minn dan, il-qorti tqis illi kif jirriżulta mir-rendikont bankarju ta' dan il-kont, li ġie ppreżentat fl-atti ta' din l-kawża (ara paġni 106 sa 252 tal-atti tal-kawża), l-entrati misjuba f'dan ir-rendikont huma nieqsa minn tagħrif sostantiv dwar in-natura ta' dawk l-entrati. Tassew, l-entrati li juru dħul ta' flus jindikaw li sar dħul imma ma jgħidux x'jirrappreżentaw il-flus depożitati, filwaqt li l-entrati li juru ħruġ ta' flus jindikaw li sar ħruġ imma ma jgħidux xi tħallas u għaliex;

36. Meqjus dan, l-aċċess li seta' kellhom l-attriċi jew binha għal dan il-kont bankarju ftit li xejn kien sejjer jgħinhom biex jifhmu x'kien qiegħed jagħmel il-konvenut bi ħwejjeġ l-attriċi u għalhekk dan l-aċċess waħdu ma jeħlisx lill-konvenut mill-obbligu tiegħu li jagħti lill-attriċi rendikont skont il-liġi. B'hekk din ir-**raba' eċċezzjoni** tal-konvenut qiegħda tiġi miċħuda wkoll;

37. Jifdal biss il-kwistjoni dwar il-manjiera li biha għandu jingħata r-rendikont mitlub mingħand il-konvenut;

38. Fl-**artikoli 389 *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** hemm miktub dak li huwa meħtieġ meta ssir talba ġudizzjarja għall-għoti ta' rendikont. Kif ingħad aktar 'il fuq, kull min hu obbligat li jagħti kont għandu jippreżentah bid-dokumenti kollha li jiġġustifikawh. Barra minn hekk, l-**artikolu 390** jipprovdi li tali kont għandu jkun fih tifsira ċara tal-ħwejjeġ li tagħhom għandu jingħata kont, il-partiti tad-dħul, il-partiti tan-nefqa u l-bilanċ li għad irid jidħol u l-ħwejjeġ li għandhom jittieħdu lura. Fl-aħħar nett, jingħad li dak il-kont għandu jagħlaq b'rijassunt. Huwa rendikont f'dan is-sens li għandu jiġi ppreżentat mill-konvenut, u darba dan jiġi ppreżentat, il-kont ikun jista' jiġi kkontestat kif jgħid l-**artikolu 392** tal-imsemmi **Kap. 12** (ara ***Nicholas Cutajar et v. Salvu Cutajar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Mejju, 2005 u ***Margaret Attard v. Dr. Ian Spiteri Bailey et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 2008);

39. Minn eżami tal-artikoli hawn fuq imsemmija jirriżulta ċar x'wieħed jistenna li jkun fih rendikont li għandu jingħata minn min ikun responsabbli ta' amministrazzjoni ta' proprjetà miżmuma b'mod komuni. Ir-rendikont ma jistax ikun wieħed xott jew ta' ħorrox borrox, bħal kif x'aktarx huma r-rendikonti provduti mill-konvenut li jinsabu f'paġni 50 sa 55 tal-atti tal-kawża. Sewwasew, għalkemm dawn il-kontijiet, li jieqfu sal-21 ta' Ottubru, 2016, fihom numru ta' entrati u ċifri, dawn mhumiex imfissra b'tali mod li min jaqrahom jista' jifhem preċiżament għal xiex dawn qegħdin jirreferu. Bosta minn dawn l-entrati mhumiex sħaħ u ma jispjegawx għal xiex sar il-ħlas imsemmi fihom. Barra minn hekk, biex titfa' l-melħ fuq il-ġerħa, dawn il-kontijiet mhumiex imsaħħa b'dokumenti u rċevuti li jiġġustifikaw l-entrati li hemm fihom;

40. Il-qorti ttenni li l-konvenut irid jagħti kont dettaljat u preċiż tal-ħwejjeġ kollha marbuta mal-mandat li huwa ngħata bejn is-snin 2009 u 2019 (ara ***Hector Tanti et pro et noe v. Alfio Micallef Grimaud et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2013), fosthom billi jispjega tajjeb xi tfisser kull entrata u għalfejn saret, isostni l-entrati permezz ta' dokumenti, iwieġeb b'mod sodisfaċenti l-kjarifiki li talab iben l-attriċi, Albert Calleja, jindika x'kien id-dħul u x'kienet in-nefqa, u fl-aħħar nett jagħmel konklużjoni fil-qosor

tar-riżultati miksuba. Din il-biċċa xogħol, lill-konvenut m'għandhiex taqtagħlu qalbu għaliex wara kollox kien huwa stess li waqt il-kontro-eżami tiegħu ftaħar li huwa żamm rendikont ta' kollox, mill-ewwel ġurnata li nfetaħ il-kont komuni sa meta ngħalaq. Għalhekk, f'dan is-sens, il-qorti sejra tilqa' l-bqija tat-talbiet kollha mressqa mill-attriċi Maria Anna Calleja;

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel, it-tieni, it-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet ta' Franco Buttiġieġ għaliex mill-provi miġjuba f'din il-kawża jirriżulta li huwa tabilħaqq wettaq waħdu diversi atti ta' amministrazzjoni f'isem Maria Anna Calleja, liema atti ma kinux marbuta biss ma' kirja ta' garaxx fil-Belt Valletta u mal-kirja tal-post bin-numru 95, fi Pjazza Bertu Fenech, Ħal Balzan, u b'hekk **<u>tilqa'</u>** l-ewwel talba tal-attriċi Maria Anna Calleja;

ii. **<u>Tiċħad</u>** ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenut Franco Buttiġieġ għaliex l-aċċess li seta' kellhom l-attriċi Maria Anna Calleja jew uliedha għall-kont bankarju miżmum b'mod komuni bejn il-partijiet flimkien ma' terzi ma jeħlisx lill-konvenut mill-obbligu tiegħu li jagħti lill-attriċi rendikont tal-atti ta' amministrazzjoni li huwa wettaq bħala mandatarju tagħha;

iii. **<u>Tilqa'</u>** t-tieni u t-tielet talbiet tal-attriċi Maria Anna Calleja u **<u>tordna</u>** lill-konvenut Franco Buttiġieġ, taħt piena ta' disprezz lejn l-awtorità tagħha, biex sat-13 ta' Marzu, 2023, jippreżenta fl-atti ta' din il-kawża rendikont tal-atti ta' amministrazzjoni li huwa wettaq f'isem Maria Anna Calleja bejn is-snin 2009 u 2019, liema rendikont għandu jinkludi fih: (i) id-dokumenti kollha li jiġġustifikawh skont l-**artikolu 389 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**; (ii) id-dettalji kollha msemmija fl-**artikolu 390 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, u (iii) it-tweġibiet għall-mistoqsijiet u l-kjarifiki li ġew mitluba lill-konvenut minn Albert Calleja fl-ittra elettronika tas-16 ta' Novembru, 2016, li tinsab f'paġni 56 u 57 tal-atti tal-kawża;

iv. **<u>Tilqa’</u>** r-raba’ talba tal-attriċi Maria Anna Calleja, u tagħtiha żmien sat-13 ta’ April, 2023, biex fil-każ biss li l-konvenut Franco Buttiġieġ jonqos li jippreżenta r-rendikont hawn fuq imsemmi fiż-żmien mogħti lilu, tiddikjara permezz ta’ nota ġuramentata ppreżentata fl-atti ta’ din il-kawża, is-somma li qiegħda tippretendi li tingħatalha, skont ma jipprovdi l-**artikolu 394(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta**; u

v. **<u>Tħalli</u>** l-kawża għal nhar it-Tnejn, 8 ta’ Mejju 2023, fid-9:00 ta’ filgħodu sabiex jittieħed qies tar-rendikont li għandu jiġi ppreżentat mill-konvenut Franco Buttiġieġ, u f’każ li dan tal-aħħar ma jippreżentax dan ir-rendikont fiż-żmien mogħti lilu aktar ‘il fuq, sabiex isir smigħ dwar is-somma li għandha tingħata lill-attriċi skont l-**artikolu 394(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta**;

Fl-aħħar nett, ġaladarba l-attriċi ngħatat raġun fit-talbiet imressqa minnha sabiex hija tingħata rendikont mill-konvenut dwar l-atti ta’ amministrazzjoni li huwa wettaq f’isimha, il-qorti qiegħda **<u>tordna</u>** li l-ispejjeż marbuta ma’ din is-sentenza, magħduda magħhom l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali bin-numru 1770/2019, għandhom jitħallsu kollha mill-konvenut Franco Buttiġieġ.

____

Christian Falzon Scerri
Imħallef

____

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur