QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Tmintax (18) ta’ Jannar 2024

Rikors Numru 1148/2018 FDP

Fl-ismijiet

Barry John Drake (K.I: 30471A) flimkien ma’ martu Carol Drake (K.I: 31392A) għal kull interess li jista’ jkollha) u permezz ta’ digriet datat 2 ta’ Diċembru 2020 l-atti ġew trasfużi f’isem Carol Drake minħabba l-mewt ta’ Barry John Drake, u Stephen Edward Callard (Detentur ta’ Passaport Inġliż numru 108322055)

VS

Joseph Portelli (K.I: 638648M)
Small Properties Limited (C 29977)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 16 ta’ Novembru 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    (1) Illi l-esponenti Barry Drake u Stephen Callard daħlu f’konvenju fl-14 ta' Settembru 2009 li bis-saħħa tiegħu, il-kumpannija intimata "Small Properties Limited" obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lilhom "the plot of land known as 'Il-Ħodba ta' Sant'Antnin' in the limits of Għajnsielem, Gozo having an approximate total area of one hundred and sixty eight square meters (168sq.m.) bounded north by other property of vendor company, east by a projected unnamed road, and south by a public alley which abuts onto Saint Anthony Street" u dan versu l-prezz ta' mija u sitta u tmenin elf tliet mija u ħamsin euro (€186,350), minn liema prezz, fuq dak l-istess konvenju, ġie ddikjarat li l-esponenti ħallsu s-somma ta'

mija u tmienja u tletin elf ħames mija u disgħa u disgħin euro (€138,599) filwaqt li l-bilanċ kellu jitħallas fuq il-kuntratt finali.

(2) Illi dan il-konvenju ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-referenza PS200905720;

(3) Illi fil-verità, il-ħlas ta' mija u tmienja u tletin elf, ħames mija u disgħa u disgħin euro (€138,599) kien sar mill-esponenti qabel l-iffirmar tal-konvenju billi oriġinarjament il-konvenju għall-akkwist ta' din l-art kien ġie ffirmat ma' Clan Services Limited, irrappreżentata minn Mario Grech, u l-ħlas kien sar lil dik il-kumpannija, imma imbagħad minħabba xi arranġamenti interni bejn dawn iż-żewg kumpanniji, dak il-konvenju oriġinali kien ġie xjolt u ġie firmat il-konvenju tal-14 ta' Settembru 2009, u, mingħajr ma f'xi mument il-flus għaddew f'idejn l-esponenti ġie ddikjarat li l-kumpannija Clan Services Limited irrifondiet il-flus lill-esponenti u dawn ħallsuhom lil Small Properties Limited - kif sejjer jiġi spjegat fid-dettall fit-trattazzjoni tal-kawża;

(4) Illi meta l-esponenti bdew il-preparamenti għall-pubblikazzjoni tal-att finali, ġie skopert li l-art oġġett tal-konvenju kienet tinsab ipotekata favur HSBC Bank Malta PLC u l-ammont li kellu jitħallas lura lil dak il-Bank sabiex dan ikun ippreparat jagħti l-waiver fir-rigward tagħha kien jeċċedi sewwa l-ammont bilanċjali li kien fadal jitħallas u konsegwentement il-kuntratt ma setax jiġi ppubblikat;

(5) Illi f'dawn iċ-ċirkustanzi, dan il-konvenju kellu jiġi estiż f'diversi okkażjonijiet, ostentement sabiex l-intimata tkun tista' tagħmel il-pagamenti neċessarji sabiex il-Bank ikun ippreparat li jagħti l-kunsens tiegħu għal dan il-waiver; u wkoll peress li, skont ma ddikjara Joseph Portelli, kien neċessarju li titneħħa siġra tal-ħarrub u din kienet għadha ma tneħħietx;

(6) Illi dawn l-estensjonijiet baqgħu jsiru sal-ġurnata tal-lum;

(7) Illi f'dawn l-aħħar gimgħat, l-esponenti skoprew li effettivament, din l-art ilha li nbiegħet b'subbasta mitluba mill-HSBC Bank Malta PLC lill-istess HSBC Bank Malta PLC fit-tnax (12) ta' Jannar elfejn u sittax (2016) liema liberazzjoni ġiet insinwata fir-Reġistru Pubbliku, Malta, bir-referenza I 16921/2016;

(8) Illi dan ifisser li kemm is-soċjeta' intimata kif ukoll l-intimat Joseph Portelli personalment, li baqa' dejjem jidher f'isem il-kumpannija tiegħu sabiex iġedded il-konvenju mal-esponenti, kienu qed jaġixxu bi frodi, u ingann għad-dannu tar-rikorrenti kemm meta ġie ffirmat il-konvenju fl-2009 u iktar u iktar meta ġew iffirmati d-diversi estensjonijiet ta' dan il-konvenju, speċjalment dawk iffirmati wara t-12 ta' Jannar 2016 u anki qabel, meta kienet għaddejja l-proċedura tas-subbasta li wasslet għal-liberazzjoni ta' din l-art favur HSBC Bank Malta plc;

(9) Illi per konsegwenza tal-aġir frawdolenti tal-intimati, l-esponenti sofrew danni inġenti konsistenti kemm fit-telfien tal-ammont imħallas minnhom fuq il-konvenju, kif ukoll l-imgħaxijiet fuq dik is-somma għal iktar minn disa' snin sħaħ, u anki t-telf ta' profitti li kienu jirriżultaw mill-awment fil-valur tal-proprjeta' li kellha tinxtara minnhom u li l-prezz tagħha effettivament tħallas minnhom kważi fl-intier tiegħu għal tul dawn id-disa' snin;

(10) Illi fid-dawl tal-fatti kif ġraw huma ż-żewġ intimati flimkien u in solidum bejniethom li għandhom jagħmlu tajjeb għal dawn id-danni.

Għidu għalhekk intom konvenuti għaliex ma għandhiex din il-Qorti:

(1) Tiddikjara li aġixxejtu bi frodi, ingann, b'raġġiri u b'qerq bi preġudizzju tar-rikorrenti meta:

a. l-ewwel dehrtu fuq il-konvenju tal-14 ta' Settembru 2009, aċċettajtu li jiġi ddikjarat li l-ammont ta' mija u tmienja u tletin elf, ħames mija u disgħa u disgħin euro (€138,599) qiegħed jitħallas lill-kumpannija "Small Properties Limited" akkont tal-prezz tal-art de quo meta l-ammont li fih dik il-proprjeta' kienet ipotekata favur HSBC Bank Malta plc kien jisboq bil-bosta l-bilanċ mill-prezz komplessiv ta' €186,350 li kien fadal jitħallas u għalhekk il-kumpannija intimata "Small Properties Limited" kienet ċertament ser tkun fl-impossibbilta li tottjeni l-kanċellament jew waiver ta' dik l-ipoteka sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat il-kuntratt relattiv; u

b. imbagħad bqajtu testendu l-validita ta' dak il-konvenju anki wara l-art oġġett ta' dak il-konvenju kienet ġiet liberata fil-bejgħ in subbasta favur l-istess HSBC Bank Malta plc mingħajr ma qatt infurmajtu b'dan il-fatt, ta' importanza ferm kbira, lir-rikorrenti;

(2) Tiddikjara, konsegwentement, li bħala riżultat dan l-aġir tagħkom, ir-rikorrenti sofrew danni konsistenti kemm f'danni emerġenti kif ukoll lukri cessanti kif ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

(3) Tiddikjara li intom it-tnejn responsabbli għar-riżarċiment ta' dawn id-danni;

(4) Tikkundannakom b'mod in solidum bejnietkom sabiex tirrifondu lill-atturi is-somma ta' mija u tmienja u tletin elf, ħames mija u disgħa u disgħin euro (€138,599) mħallsa minnhom fuq il-konvenju tal-14 ta' Settembru 2009, flimkien mal-imgħaxijiet fuq din l-istess somma b'effett minn dakinhar tal-konvenju sad-data tal-pagament lura minnkom;

(5) Tillikwida d-danni ulterjuri sofferti mill-atturi per konsegwenza tal-aġir frawdolenti tagħkom billi tiddikjara li jikkonsistu fit-telf ta' profitti li kienu jirriżultaw mill-awment fil-valur tal-proprjetà li kellha tinxtara minnhom u li l-prezz tagħha effettivament tħallas minnhom kważi fl-intier tiegħu għal tul dawn id-disa' snin;

(6) Tikkundannakom tħallsu lill-atturi, in solidum bejnietkom dawn id-danni kif likwidati.

Bl-ispeijjeż kollha, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 2018, Ittra Nru. 436/2018, u tal-Mandat ta' Inibizzjoni ppreżentat kontestwalment ma' dan ir-rikors, kontra tagħkom.

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Bir-riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi kontra tagħkom.

2. Rat illi fil-15 ta' Marzu 2019, **Joseph Portelli** rrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Preliminarjament Carol Drake għandha tipprova l-interess ġuridiku tagħha f' din l-azzjoni.*

   2. *F'każ li jirriżulta li Carol Drake m'għandhiex leġittimazzjoni attiva biex tipproponi din l-azzjoni, in-nullita' tal-kawża in kwantu maħlufa biss mill-istess Carol Drake.*

   3. *Preliminarjament ukoll il-konvenju datat 14 ta' Settembru 2009 kien skada mingħajr ħtija tal-konvenuti u ma baqgħax jiswa u għalhekk it-tiġdid sussegwenti ma seta' jkollu ebda effett fil-liġi.*

   4. *Inoltre la l-eċċepjent u lanqas il-konvenuta Small Properties Limited ma rċevew xi ħlas mingħand l-atturi kif allegat minnhom, la fuq il-konvenju u lanqas mingħand terzi.*

      Kif jgħidu l-istess atturi, huma kienu nnegozjaw u kkontrattaw ma' Mario Grech għalih jew f'isem il-kumpanija Clan Services Limited biex jixtru l-plot u kien dan li ma wasalx magħhom. Il-konvenuta Small Properties Limited daħlet biex tissostitwixxi lil Mario Grech jew lill-kumpanija tiegħu biex tirranġa l-problema tal-bejgħ iżda ma rnexxilhiex tasal mingħajr ħtija tagħha jew tal-eċċepjent.

   5. *Mhux minnu li l-eċċepjent jew is-socjeta' Small Properties Limited, aġixxew in mala fede, bi frodi jew bi ngann fil-konfront tal-atturi. Sfortunatament minħabba diversi raġunijict li ma kellhomx kontroll fuqhom, il-bank HSBC Bank Malta plc ma riedx jikkopera biex isir it-trasferiment, b'mod li s-soċjeta' Small Properties Limticd ma setgħetx topera aktar liberament.*

   6. *Għalhekk la l-eċċepjent u lanqas is-soċjeta' Small Properties Limited ma huma responsabbli għal xi rifużjoni ta' ħlas li qatt ma rċevew, jew xi danni fil-konfront tal-atturi.*

   7. *Konsegwentement it-talbiet kollha attriċi huma nfondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

8. *L-eċċepjent jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet oħra meta jkun edott aħjar mill-fatti kollha tal-kawża.*

3. Rat illi s-soċjetà konvenuta **Small Properties Limited** għalkemm debitament notifikata fil-21 ta' Diċembru 2018, ma ppreżentat ebda risposta.

4. Rat illi fil-mori tal-kawża ġie nieqes l-attur Barry John Drake u li permezz ta' digriet ta' din il-Qorti datat 2 ta' Diċembru 2020 l-atti ġew trasfużi f'isem mart l-istess Barry John Drake, ossia Carol Drake.

Provi:

5. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promutur, fosthom:

   - kopja tal-konvenju datat 14 ta' Settembru 2009,
   - kopja ta' notifika ta' konvenju maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni,
   - kopja ta' diversi estenzjonijiet tal-konvenju,
   - kopja ta' diversi noti ta' iskrizzjoni ta' privileġġ u ipoteka magħmula a favur ta' HSBC Bank Malta plc kontra Small Properties Limited,
   - kopja ta' nota ta' insinwa li turi l-bejgħ b'subbasta tal-art oġġett tal-konvenju hawn fuq imsemmi, kif ukoll
   - ittra uffiċjali ppreżentata fit-30 ta' Lulju 2018 bin-numru 436/2018 (a fol 6-54).

6. Rat l-affidavit ippreżentat fid-9 ta' Ottubru 2019 ta' **Barry Drake** (fol 73-74).

7. Rat l-affidavit ippreżentat fid-9 ta' Ottubru 2019 ta' **Carol Drake** (fol 75)

8. Rat l-affidavit ippreżentat fid-9 ta' Ottubru 2019 ta' **Linda Patricia Callard** (fol 76-79).

9. Rat l-affidavit ippreżentat fid-9 ta' Ottubru 2019 ta' **Stephen Edward Callard** (fol 80-81).

10. Rat l-affidavit ippreżentat fis-6 ta' Novembru 2019 tan-**Nutar Dottor Joanne Cauchi** kif ukoll id-dokumentazzjoni minnha eżebita (fol 85-92).

11. Rat in-nota tal-atturi datata 5 ta' Diċembru 2019 li permezz tagħha ġew eżebiti diversi dokumenti (fol 95-113).

12. Semgħet ix-xhieda ta' **Marthese Debono**, bħala rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, mogħtija fit-8 ta' Ottubru 2020 u rat id-dokumentazzjoni minnha ppreżentata (fol 132-176).

13. Rat illi fis-seduta tal-2 ta' Diċembru 2020 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

14. Semgħet ix-xhieda ta' **Joseph Portelli** mogħtija fis-16 ta' Frar 2021 (fol 188-205).

15. Semgħet il-kontinwazzjoni tax-xhieda ta' Joseph Portelli mogħtija fit-23 ta' Ġunju 2021 (fol 208-211).

16. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Dr Mariosa Grech** mogħtija fil-15 ta' Marzu 2022 u rat id-dokumentazzjoni minnha eżebita (fol 217-230).

17. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami tan-Nutar Dr Joanne Cauchi mogħtija fil-15 ta' Marzu 2022 u rat id-dokumentazzjoni minnha eżebita (fol 231-243).

18. Rat illi fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2022, fin-nuqqas ta' provi ppreżentati mill-intimati, il-Qorti ordnat l-provi bħala magħluqin u l-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub.

19. Rat illi r-rikorrenti ppreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet fid-29 ta' Diċembru 2022 (fol 249-263).

20. Rat illi fis-seduta tad-19 ta' Jannar 2023 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet intimati bil-miktub.

21. Rat illi l-intimat Joseph Portelli ppreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet fil-15 ta' Mejju 2023 (fol 267-285).

22. Rat illi fis-seduta tal-25 ta' Mejju 2023, l-avukat difensur tal-intimat Joseph Portelli talab sabiex ikun jista' jagħmel sottomissjonijiet orali u b'hekk il-kawża ġiet differita għat-trattazzjoni finali.

23. Rat illi fis-seduta tal-1 ta' Novembru 2023, saret it-trattazzjoni orali ulterjuri mid-difensuri tal-partijiet (fol 288-291).

24. Rat illi fis-seduta tal-1 ta' Novembru 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

25. Jirriżulta, illi r-rikorrenti Barry John Drake u Stephen Edward Callard daħlu f'konvenju fl-14 ta' Settembru 2009 (Dok A fol 6 u LC 7 fol 103-104), li permezz tiegħu s-soċjetà intimata Small Properties Limited, rappreżentata mill-intimat Joseph Portelli, obbligat ruħha illi tbiegħ lilhom l-art magħrufa bħala 'Il-Ħotba ta' Sant'Antnin', limiti ta' Għajnsielem, Għawdex, ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 168 m.k *(liema plot hija tul il-kawża riferuta bħala plot numru 28)* u dan versu l-prezz ta' €186,350.

26. Jirriżulta illi fl-istess konvenju ġie mniżżel is-segwenti:

    "The purchasers have already paid by way of deposit on accounts the sum of one hundred and thirty eight thousand five hundred and ninety nine Euro (€ 138,599) to the vendor company and for which amount the vendor company tenders due receipt thereof according to law".

27. Jirriżulta, għalhekk, li kien għad fadal bilanċ ta' € 47,751, liema bilanċ kellu jitħallas mal-kuntratt finali. Illi l-istess konvenju kien soġġett għal diversi kundizzjonijiet fosthom illi s-soċjetà venditriċi tneħħi xi siġra tal-ħarrub li kienet tinsab fil-proprjetà in kwistjoni u li jiġu mħawwla ħamsa oħra u li lil Stephen Edward Callard jinħariġlu l-AIP Permit.

28. Jirriżulta, illi oriġinarjament, qabel ma ġie ffirmat dana il-konvenju, senjatament fit-3 ta' Marzu 2007 (Dok LC3 fol 97-98), kien sar konvenju bejn ir-rikorrenti Stephen Edward Callard u s-soċjetà Clan Services Limited, rappreżentata minn Mario Grech, fejn l-istess s-soċjetà kienet obbligat ruħha illi tbiegħ il-plots numru 28 u 30 formanti parti mill-istess art ġewwa Għajnsielem, Għawdex u dan versu l-prezz ta' Lm 160,000. Illi kien ġie mħallas id-depożitu ta' Lm 2000 imbagħad kien sar depożitu ulterjuri ta' Lm 40,000 (fol 88). Illi dan il-konvenju kien validu sal-1 ta' Frar 2009.

29. Jirriżulta li, sussegwentement, ftehim ieħor kien ġie ffirmat bejn Clan Services Limited u r-rikorrenti Callard, datat 14 ta' Novembru 2008 (LC4 fol 99) fejn saret referenza għall-konvenju tat-3 ta' Marzu 2007 li ġie estiż sat-12 ta' Settembru 2009. Illi fl-istess ftehim ġie mifthiem illi r-rikorrenti Callard għandu jagħti depożitu ulterjuri ta' € 99,000 sa mhux aktar tard mill-20 ta' Jannar 2009.

30. Jirriżulta, illi s-soċjetà Clan Services Limited, rappreżentata minn Mario Grech, ma kinitx is-sid tal-plots hawn fuq imsemmija, iżda kienet f'konvenju ma' Dr Arthur Mercieca, Rebecca Mercieca, Santa Lucija Properties Ltd u 3 Jays Limited sabiex takkwista l-art in kwistjoni ġewwa Għajnsielem, inkluż il-plots numru 28 u 30 li kienu jiffurmaw parti mill-istess art.

31. Jirriżulta illi, minkejja li dawn il-plots qatt ma nxtraw mingħand Clan Services Limited, Mario Grech ried jasal fi ftehim sabiex il-konvenju li kien hemm mar-rikorrenti Stephen Edward Callard ma jaqax u għalhekk, fil-21 ta' Jannar 2009 (LC 5 fol 100-101) kien sar ftehim bejn Clan Services Limited, rappreżentata minn Mario Grech, ir-rikorrenti Stephen Callard u l-intimata Small Properties Limited, rappreżentata mill-intimat Joseph Portelli, fejn permezz ta' dan il-ftehim il-partijiet ftehmu illi peress lis-soċjetà Clan Services Limited ma setgħetx tonera l-obbligi tagħha illi tbiegħ l-proprjetà lir-rikorrenti Callard peress li ma kinitx akkwistat l-art in kwistjoni, Small Properties Limited (li dak iż-żmien kienet saret is-sid tal-plots *de quo*) kienet ser tonera l-obbligu assunt minn Clan Services Limited u tbiegħ il-proprjetà lir-rikorrenti Callard.

32. Jirriżulta illi dakinhar, ossija fil-21 ta' Jannar 2009, ġie mħallas depożitu akkont tal-prezz fis-somma ta' € 99,000, permezz ta' ċekk maħruġ min-Nutar Joanne Cauchi u intestat lil Clan Services Limited (Dok JC1 fol 243).

33. Jirriżulta, lin-Nutar Joanne Cauchi ġiet mgħarrfa illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma aċċettax dan il-ftehim u b'hekk kellu jsir konvenju ġdid.

34. Jirriżulta, illi dan il-konvenju il-ġdid sar fl-14 ta' Settembru 2009, ossija dak meritu tal-kawza odjerna, din id-darba iżda sar unikament bejn l-intimata Small Properties Limited, rappreżentata minn l-intimat Joseph Portelli u r-rikorrenti Barry John Drake u Stephen Edward Callard u sar biss għal bejgħ ta' plot waħda biss, ossia l-plot numru 28, peress li kien ġie miftiehem bejn il-partijiet li ser tinxtara plot waħda flok tnejn.

35. Jirriżulta, illi l-AIP Permit tar-rikorrenti Stephen Edward Callard ġie maħruġ fil-5 ta' Mejju 2010 (a fol 89).

36. Jirriżulta, illi in seguito, saru diversi estensjonijiet (Dok C1-C24 fol 8-33).

37. Jirriżulta, li l-art oġġett tal-konvenju kienet tinsab ipotekata a favur il-HSBC Bank Malta plc (Dok D1 fol 34-50) u sabiex il-bank jagħti l-kunsens tiegħu għal *waiver*, is-soċjetà intimata Small Properties Limited kellha tħallas l-istess bank somma ta' flus.

38. Jirriżulta, illi, mument minnhom, mill-*updates* tar-riċerki (fol 91) illi kienet għamlet in-Nutar Joanne Cauchi, rriżulta illi l-art oġġett tal-konvenju, ossia, il-plot numru 28 kienet inbiegħet b'subbasta fit-12 ta' Jannar 2016 (Dok E fol 51) u li b'hekk is-soċjetà intimata Small Properties Limited ma baqgħetx sid tal-art *de quo*.

Ikkunsidrat

39. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin permezz tal-azzjoni preżenti, jitolbu li jiġi dikjarat illi l-intimati aġixxew bi frodi, ingann, b'raġġiri u b'qerq u dan bi preġudizzju tar-rikorrenti f'żewġt istanzi:

- meta dehru fuq il-konvenju datat 14 ta' Settembru 2009 u ddikjaraw illi l-ammont ta' € 138,599 qiegħed jitħallas lill-kumpanija Small Properties Limited akkont tal-prezz tal-art de quo meta irriżulta attwalment li l-ammont li bih dik il-proprjetà kienet ipotekata a favur tal-bank HSBC Bank Malta plc kien jisboq bil-bosta l-bilanċ mill-prezz komplessiv ta' € 186,350 li kien fadal jitħallas, bir-riżultat li l-kumpanija intimata kienet fi impossibilità li tottjeni l-kanċellament jew waiver sabiex ikun jista' jiġi ppublikat il-kuntratt relattiv, <u>kif ukoll;</u>

- meta l-intimati baqgħu jestendu l-validità tal-konvenju surreferit anke wara l-art oġġett tal-konvenju kienet ġiet liberata favur HSBC Bank Malta plc f'bejgħ b'subbasta u dan mingħajr ma kienu qatt ġew informati r-rikorrenti b'dan.

40. Jirriżulta illi qed jintalab ukoll li, b'riżultat ta' dan l-aġir, ir-rikorrenti sofrew danni, kemm danni emerġenti kif ukoll lukri ċessanti. In oltre, qed jintalab ukoll sabiex l-intimati jirrifondu lir-rikorrenti s-somma ta' € 138,599, flimkien mal-imgħaxijiet fuq din l-istess somma b'effett minn dakinhar tal-konvenju, ossia l-14 ta' Settembru 2009 sad-data tal-pagament. Qed tintalab ukoll likwidazzjoni ta' danni ulterjuri sofferti mill-atturi minħabba l-aġir frawdolenti tal-intimati.

41. L-intimat Joseph Portelli eċċepixxa li Carol Drake għandha tipprova l-interess ġuridiku tagħha f'din il-kawża, illi f'każ li m'għandhiex leġittimazzjoni attiva biex tipproponi din l-azzjoni, il-kawża hija nulla in kwantu maħlufa biss minnha. Ġie eċċepit ukoll li l-konvenju datat 14 ta' Settembru 2009 kien skada mingħajr il-ħtija tal-konvenuti u ma għalhekk it-tiġdid sussegwenti ma seta' jkollu ebda effett fil-liġi. In oltre, ġie eċċepit illi la l-intimat Joseph Portelli u lanqas is-soċjetà Small Properties Limited ma rċevew xi ħlas mingħand l-atturi, la fuq il-konvenju u lanqas mingħand terzi. Ġie eċċepit ukoll li l-ebda mill-intimati ma aġixxew in mala fede, bi frodi jew ingann fil-konfront tar-rikorrenti u li għalhekk mhumiex responsabbli għal xi rifużjoni ta' ħlas li qatt ma rċevew jew għal xi danni fil-konfront tal-atturi.

L-eċċezzjoni preliminari ta' Joseph Portelli

42. B'referenza għall-eċċezzjonijiet preliminari sollevati minn Joseph Portelli, ossija l-ewwel u tieni eċċezzjoni, fejn eċċepixxa illi Carol Drake għandha tipprova l-interess ġuridiku tagħha f'din l-azzjoni u għalhekk il-kawża hija nulla stante li ġiet maħlufa

mill-istess Carol Drake biss, il-Qorti tagħmel referenza kemm għall-affidavit tar-rikorrenti Barry Drake (Dok BJD fol 73-74) kif ukoll għall-affidavit tal-istess Carol Drake (Dok CD fol 75), fejn ġie ddikjarat illi huma miżżewġin u li ilhom miżżewġin mis-sena 1977 u li b'hekk kull ħaġa li wieħed minnhom jakkwista jappartjenu għat-tnejn li huma. Fl-affidavits tagħhom huma wkoll jiddikjaraw illi *"the funds used in this transaction came from the community of property that we hold between us"*.

43. Ta' min wieħed josserva wkoll illi dan minnhom dikjarat ma ġiex bl-ebda mod ikkontestat għax fl-ebda stadju tal-kawża ma sar il-kontro-eżami tal-istess Carol Drake. L-istess jingħad għal dak dikjarat fl-affidavit tar-rikorrenti l-ieħor Stephen Edward Callard (Dok SC fol 80-81) fejn hu jesprimi s-segwenti: *"I have always understood that Barry's wife, Carol is also an interested party in the whole process and that she co-owns his share equally with him"*.

44. Illi barra minn hekk, ma jista' qatt jingħad illi Carol Drake m'għandhiex interess ġuridiku fil-kawża stante li hija saħansitra kienet assumiet l-atti wara l-mewt tal-istess Barry John Drake.

45. Illi, għalhekk, fl-ottika ta' dan kollu delineat, l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimat Joseph Portelli qegħdin jiġu miċħuda.

Meritu tal-każ

46. Kif ġia osservat, jidher mill-assjem tat-talbiet rikorrenti, l-Qorti qiegħda tintalab li tiddikjara li l-konvenuti aġixxew bi frodi, ingann, b'raġġiri u b'qerq u dana bi preġudizzju tar-rikorrenti, li r-rikorrenti b'riżultat ta' tali aġir soffrew danni konsistenti kemm f'danni emerġenti kif ukoll lukri ċessanti, li l-Qorti tiddikjara lill-intimati sabiex jirrifondu lir-rikorrenti s-somma ta' € 138,599 flimkien mal-imgħaxijiet u li l-Qorti tillikwida danni ulterjuri sofferti mir-rikorrenti minħabba l-aġir frawdolenti tal-intimati.

47. L-intimat Joseph Portelli jikkontendi illi l-konvenju datat 14 ta' Settembru 2009 skada u għalhekk it-tiġdid sussegwenti ma għandu ebda effett fil-liġi. In oltre, la hu u lanqas is-soċjetà intimata Small Properties Limited ma rċevew xi flus mingħand l-atturi la fuq il-konvenju u lanqas mingħand terzi. Jikkontendi wkoll illi la hu u lanqas Small Properties Limited ma aġixxew in mala fede, bi frodi jew ingann fil-konfront tar-rikorrenti, kif ukoll li la hu u lanqas is-soċjetà Small Properties Limited ma huma responsabbli għal xi rifużjoni ta' ħlas li qatt ma rċevew jew xi danni fil-konfront tal-atturi.

Konvenju skada

48. L-ilment tar-rikorrenti huwa prinċipalment ippernjat fuq il-konvenju datat 14 ta' Settembru 2009, liema konvenju kien bejn Barry John Drake u Stephen Edward Callard fuq naħa waħda bħala l-kompraturi u minn naha l-oħra, il-kumpanija Small Properties Limited, kif rappreżentata mill-intimat Joseph Portelli, bħala l-venditriċi.

49. Waħda mid-difiżi mqajjma mill-intimat Portelli fl-eċċezzjoni tiegħu kien illi tali konvenju kien skada. F'dan il-kuntest, il-Qorti tqis illi huwa importanti li ssir referenza għall-imsemmi konvenju eżebit Dok A (fol 6) u Dok LC 7 (fol 103-104) tal-proċess.

Jidher li skont l-istess konvenju, senjatament, fi klawżola xvii, l-istess konvenju jipprovdi s-segwenti:

> *"The final deed is to be published within two weeks from when the AIP permit is issued and the carob tree abovementioned is removed, whichever is the latest, provided that this is not later four months from today"*.

50. Għalkemm mill-qari tal-klawżola surreferita jidher illi l-konvenju skada fl-14 ta' Jannar 2010, jidher ċar, madanakollu, illi fattwalment l-aġir tal-intimat Joseph Portelli juri mod ieħor.

51. Infatti, kif jirriżulta <u>ċarament</u> mill-atti eżebiti saru <u>**diversi**</u> estensjonijiet bejn Joseph Portelli a nom ta' Small Properties Limited u r-rikorrenti Barry John Drake u Stephen Edward Callard, liema estensjonijiet jinsabu eżebiti a fol 8-33 tal-proċess u kienu jikkonsistu kif ġej:

    - Estensjoni datata **12 ta' Frar 2010** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sat-30 ta' April 2010 (fol 8).
    - Estensjoni datata **30 ta' April 2010** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sat-30 ta' Settembru 2010 (fol 9).
    - Estensjoni datata **30 ta' Settembru 2010** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sat-31 ta' Marzu 2011 (fol 11).
    - Estensjoni datata **30 ta' Marzu 2011** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sal-31 ta' Lulju 2011 (fol 13).
    - Estensjoni datata **29 ta' Lulju 2011** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sal-31 ta' Diċembru 2011 (fol 15).
    - Estensjoni datata **15 ta' Diċembru 2011** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sad-29 ta' Frar 2012 (fol 17).
    - Estensjoni datata **29 ta' Frar 2012** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sat-30 ta' Settembru 2012 (fol 19).
    - Estensjoni datata **28 ta' Settembru 2012** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sal-31 ta' Marzu 2013 (fol 21).
    - Estensjoni datata **28 ta' Marzu 2013** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sat-30 ta' Marzu 2014 (fol 23).
    - Estensjoni datata **29 ta' Marzu 2014** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sat-30 ta' Marzu 2015 (fol 25).
    - Estensjoni datata **24 ta'Marzu 2015** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sal-31 ta' Marzu 2016 (fol 27).
    - Estensjoni datata **24 ta' Marzu 2016** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sal-31 ta' Marzu 2017 (fol 29).
    - Estensjoni datata **30 ta' Marzu 2017** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sal-31 ta' Marzu 2018 (fol 31).
    - Estensjoni datata **28 ta' Marzu 2018** li permezz tagħha l-partijiet estendew il-konvenju in kwistjoni sal-31 ta' Marzu 2019 (fol 33).

52. Illi, l-Qorti tirrileva illi b'kollox saru erbatax-il estensjoni, għal liema estensjoni dejjem kien hemm il-parteċipazzjoni tal-intimat Portelli. Dan ġie kkonfermat min-Nutar li ħejjiet il-konvenju u l-estensjonijiet, in-Nutar Dr Joanne Cauchi fejn fl-affidavit tagħha (fol 86) tgħid is-segwenti: *"Il-konvenju beda jiġi mġedded, l-ewwel b'sitt xhur*

imbagħad b'sena. Barry Drake kien jiġi jiffirma għan-nom tiegħu kif ukoll għan-nom ta' Stephen Callard (għax dan kien għamillu prokura), fir-rigward ta' Joe Portelli kienet aktar problema għax ma tantx kont insibu. Fl-aħħar spiċċajt nibgħatlu l-extension bil-posta u kont nirċeviha lura ffirmata". Meta mistoqsija in kontro-eżami l-istess Nutar Cauchi tispjega (fol 235):

> *"Ix-Xhud:*
> *Mela dan sar fl-14 ta' Settembru '09 u kien għal suppost erbgħa (4) xhur… pero' kellha tinqala' xi siġra tal-ħarrub u joħroġ il-permit ta'…*
>
> *Dr Pawlu Lia:*
> *Kellu jagħlaq meta?*
>
> *Xhud:*
> *Erbgħa (4) xhur minn Settembru.*
>
> *Dr Pawlu Lia:*
> *Ok mela ġie mġedded… mela Ottubru, Novembru, Diċembru u Jannar. F'Jannar skada, naqblu?*
>
> *Ix-Xhud:*
> *Iva u sar tiġdid fi Frar.*
>
> *Dr Pawlu Lia:*
> *Iġifieri dan kien waqa' l-konvenju?*
>
> *Ix-Xhud:*
> *Imma imbagħad kienu reġgħu ġeddewh"*

53. Il-Qorti tosserva illi mill-fatti u mill-provi prodotti jidher b'mod ċar illi l-intimat Joseph Portelli kien jiffirma dawn l-estensjonijiet - fatt li anke l-istess Portelli fl-ebda mument tal-kawża ma nnega jew ġab prova bil-kuntrarju.

54. Għalhekk, l-argument tal-istess intimat Portelli rigward l-iskadenza tal-konvenju ma jsibx konfort fil-fatti. L-iffirmar tal-estensjonijiet da parti tal-intimat Portelli juri li bl-aġir tiegħu huwa kien jissokkombi ruħu għat-tiġdid tal-konvenju in kwistjoni u b'hekk permezz ta' dan l-aġir il-konvenju kien jerġa' jkun riavvivat.

Flejjes mhux imħallsa lilu

55. Fl-eċċezzjoni tiegħu l-intimat Portelli jilmenta wkoll illi la hu u lanqas is-soċjetà Small Properties Limited ma rċivew ħlas mingħand ir-rikorrenti jew mingħand terzi.

56. Jirriżulta, mill-provi prodotti u mid-dokumentazzjoni eżebita jidher illi l-intimata Small Properties Limited, kif rappreżentata minn Joseph Portelli kienet daħlet fiż-żarbun ta' Mario Grech ossia, tal-kumpanija tiegħu Clan Services Limited sabiex tonera l-obbligi minnu assunti stante li l-kumpanija Clan Services Limited ma kinitx xtrat l-art in kwistjoni u b'hekk ma setgħetx tbiegħ lir-rikorrenti. Infatti, dan jirriżulta ċar kemm mid-Dokument LC 5 fol 100-101, kemm mill-affidavit tar-rikorrenti Barry Drake (Dok BJD fol 73) fejn l-istess Drake jgħid:

"Another konvenju was drawn up on 21/01/2009 between Clan Services represented by Mario Grech, Small Properties represented by Joe Portelli and Stephen Callard, where it stated Clan Services was not the legal owner of the land",

Kemm mill-affidavit tar-rikorrenti Stephen Edward Callard (Dok SC fol 80) fejn huwa jispjega*:*

"On the 21st January 2009 another agreement was drawn up between myself, Mario Grech (Clan Services) and Joe Portelli (Small Properties) and this agreement stated that Clan Services were not as yet the legal owners of the plots".

57. Jirriżulta ukoll mill-affidavit tan-Nutar Joanne Cauchi (fol 85) li hija tgħid illi:

"fil-21 ta' Jannar 2009, kien sar ftehim li fih dehru Mario Grech għal 'Clan Services Limited', Stephen Callard u Joe Portelli għal kumpanija 'Small Properties Limited' li permezz tiegħu l-partijiet ftehmu illi peress illi l-kumpanija 'Clan Services Limited' ma setgħetx aktar tonora l-obbligu tagħha illi tbiegħ l-imsemmija proprjeta' lil Stephen Callard għar-raġuni illi ma kienitx akkwistat it-territorju u li peress li safrattant il-kumpanija 'Small Properties Limited' kienet issa s-sid tal-istess proprjeta', allura 'Small Properties Limited' kienet lesta illi tonora l-obbligu illi kienet oriġinarjament assumiet 'Clan Services Limited' u tbiegħ hi l-proprjeta' lil Stephen Callard bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet".

58. L-intimat Joseph Portelli ukoll jikkonferma tali fatti fix-xhieda tiegħu (fol 203) fejn jispjega illi:

Il-Qorti:
U allura dan Mario Grech ... mela dan Mario Grech kien għamel konvenju magħkom biex jixtri l-post li eventwalment ma wasalx ...

Ix-Xhud:
L-artijiet kollha ehe ...

Il-Qorti:
In the meantime waqt li kien f'konvenju magħkom daħal f'konvenju ma' nies oħra, fosthom mas-Sur Drake ...

Ix-Xhud:
Iwa ... iwa ...

Il-Qorti:
U eventwalment meta ma wasalx magħkom, intom dħaltu fi-żarbun tiegħu ... fil-konvenji tiegħu?

Ix-Xhud:
Jiena mbagħad dħalt ħa ngħidlek ..."

59. Jirriżulta, iżda, illi mument minnhom, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma kienx aċċetta dak il-ftehim fejn Small Properties Limited dehret għall-Clan Services Limited u esiġa li jsir konvenju mill-ġdid, fejn sussegwentement sar il-konvenju meritu tal-kawża odjerna, dak datata 14 ta' Settembru 2009, fejn dan il-konvenju, din id-darba, kien BISS għal plot wieħed, u ċioe' għal plot numru 28.

60. Il-Qorti tirrileva, li hawnhekk huma importanti li ssir referenza għal tali konvenju u għal dan il-għan tikkwota s-segwenti silta:

> *"This promise of sale agreement is being made and accepted under the following terms and conditions:-*
>
> *ix. For the price of one hundred and eighty six thousand three hundred and fifty Euro (€ 186,350).* ***<u>The purchasers have already paid by way of deposit on accounts the sum of one hundred and thirty eight thousand five hundred and ninety nine Euro (€ 138,599) to the vendor company for which amount the vendor company tenders due receipt thereof according to law,</u>***[1] *whereas the balance of forty seven thousand seven hundred and fifty one Euro (€ 47,751) is to be paid upon publication of final deed".*

61. Illi hawnhekk jirriżulta bl-aktar mod ċar u inekwivokabbli illi l-intimata Small Properties Limited, hekk kif rappreżentata mill-intimat Joseph Portelli, ddikjarat quddiem in-Nutar, li jinsab miktub iswed fuq abjad, illi hija kienet tħallset id-depożitu fl-ammont ta' € 138,599 mingħand l-akkwirenti. Għalhekk, minkejja li l-intimat Portelli fix-xhieda tiegħu u tul il-kawża kollha jinnega illi ħa xi flus (la hu u lanqas il-kumpanija Small Properties Limited), l-iskritt jgħid deċiżament mod ieħor. Ta' min wieħed ukoll jinnota illi n-Nutar Joanne Cauchi fl-affidavit tagħha tgħid: *"Peress illi fil-każ tal-konvenju ma' Callard/Drake kienet ġia tħallset parti sostanzjali mill-prezz, lil Joe Portelli..."* (fol 86).

62. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll illi għalkemm fix-xhieda tiegħu l-intimat Portelli jsostni illi huwa ma ħax flus u li Mario Grech kien ħa l-flus kollha, l-Qorti ma tistax tqis din il-verżjoni tiegħu bħala waħda kredibbli stante illi fil-mument tal-konvenju, li għalih huwa in rappreżentanza tas-soċjetà Small Properties Limited kien ukoll parti, ddikjara mod ieħor.

63. Il-Qorti tosserva wkoll, illi f'din il-kawża Mario Grech qatt ma xehed u li in oltre, l-intimati, minkejja l-insistenza tagħhom illi l-flejjes kien ħadhom Mario Grech, qatt ma talbu illi jiġi kjamat in kawża. Illi tul il-kawża l-intimat Portelli jsostni illi Mario Grech ma taħx flus u li l-flus kien ħadhom l-istess Mario Grech. Illi fl-ottika ta' dan kollu u fl-ottika wkoll tat-talba għar-rifużjoni da parte tar-rikorrenti, kien ikun għaqli u suppost vantaġġuż għall-intimati illi jikkjamaw fil-kawża lil Mario Grech - ħaġa li tul il-kawża ma saret qatt.

64. Għalhekk, mill-provi prodotti jirriżulta ampljament ippruvat illi l-flejjes tar-rikorrenti ingħataw lill-intimati.

[1] Enfażi u sottolinear ta' din il-Qorti

Frode u Mala fede

65. Ir-rikorrenti fit-talbiet tagħhom jinsistu illi l-intimati aġixxew bi frodi, ingann, b'raġġiri u b'qerq.

66. Il-Qorti tosserva illi, mill-provi prodotti u mill-fatti kollha mressqa quddiemha, joħroġ biċ-ċar illi l-intimati aġixxew in mala fede u b'ingann fil-konfront tar-rikorrent u dan jidher mill-għemil u l-atteġament tagħhom fil-kwistjoni tal-iffirmar tal-estensjonijiet meta l-proprjeta' oġġett tal-konvenju kienet ġiet mibjugħa b'bejgħ b'subbasta fit-12 ta' Jannar 2016.

67. Illi joħroġ ċar mill-provi prodotti illi r-rikorrenti qatt ma kienu a konoxxenza ta' dan il-fatt u jidher ċar li saru jafu li l-plot in kwistjoni, senjatament il-plot numru 28 ma għadhiex proprjeta' tal-kumpanija intimata minħabba li kienet inbiegħet b'subbasta mingħand in-Nutar Joanne Cauchi. Illi fl-affidavit tiegħu Barry Drake jtenni illi: *"*

> *Joanne Cauchi called me back and informed that due to an outstanding debt between HSBC and Joseph Portelli, HSBC had snatched the land back in January 2016, which meant that Joseph Portelli should not have signed any contract extension since then and that we were not in possession of any rights to ownership of plot 28 known as 168 m.k, Art, Il-Ħotba ta' Sant'Antnin, l/o, Għajnsielem, Għawdex"* (fol 74).

L-istess insibu fl-affidavit ta' Carol Drake fejn tispjega illi:

> *"Joanne Cauchi contracted us in July when the searches arrived to say that she had discovered that Mr Portelli's bank had snatched back plots of land from him, which included ours, two years previously. It came as a terrible shock to all of us as we were never informed that this had happened and Mr Portelli had been signing the extensions to the Promise of Sale up to that day"* (fol 75).

Din il-verżjoni tinsab ikkorabborata wkoll minn Nutar Joanne Cauchi meta fl-affidavit tagħha tgħid illi:

> "*Meta finalment waslu l-updates f'Lulju 2018 (ara kopja tal-invoice hawn annessa bħala Dokument C) ħadt xokk kbir għax skoprejt illi l-HSBC kien ħa l-plot b'subbasta fis-sena 2016. Mill-ewwel ċempilt lil Barry Drake biex ngħidlu u bgħatt email ukoll lil Linda Callard (il-mara ta' Stephen Callard). Ippruvajt nikkuntatja lil Joe Portelli (kemm fuq il-mobile, telephone, u bgħattlu wkoll SMS) imma kien kollu ta' xejn........ Xi ftit xhur wara b'kumbinazzjoni rajt lil Joe Portelli fir-Reġistru tal-Artijiet ta' Victoria. Jien mill-ewwel mort fuqu u għidlu li kont irrabjata ħafna b'dak li ġara għax lili messu infurmani mill-ewwel illi l-Bank kien ħadlu l-proprjeta', u mhux jibqa' jġedded il-konvenju qiesu ma ġara xejn. U li Callard u Drake kienu ħallsu ħafna flus u li la issa ma kienx hemm x'jixtru kien jeħtieġ illi jiġu rifonduti l-flus li kienu ħallsu jew almenu isir kuntratt ta' Kostituzzjoni ta' debitu. Joe Portelli ma nnega xejn"* (fol 86).

Saħansitra Portelli jikkonferma illi kien jaf li l-propjeta meritu tal-konvenju tal-14 ta' Settembru 2009 kienet inbiegħet meta, fix-xhieda tiegħu l-intimat Portelli jgħid (fol 199):

"Xhud:
Kienu jibgħatuli l-konvenju dan u kont niffirma. U mbagħad darba minnhom il-bank kien qabad u ħadli xi ħames (5) plots minn x'jgħidulna u biegħhom b'subbasta.

Dr Pawlu Lia:
U l-bank biegħlek ħames (5) plots b'subbasta?

Ix-Xhud:
Ehe, waħda minnhom kienet din x'jgħidulu....dan.....

Dr Pawlu Lia:
Ta' Drake ... ta' Drake biegħha l-Bank?

Ix-Xhud:
Biegħha wkoll iva".

68. Ma hemm ebda dubju (fol 51) illi l-Bank HSBC Bank Malta plc kien ipproċeda kontra l-kumpanija intimata, tant illi kien hemm proċedura ta' subbasta li fiha l-plot soġġett għall-konvenju bejn ir-rikorrenti u l-kumpanija intimata, spiċċat mibjugħa b'subbasta fit-**12 ta' Jannar 2016**, bir-riżultat illi r-rikorrenti ma kien fadalhom l-ebda proprjeta' x'jixtru.

69. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi madanakollu, għalkemm l-intimati kellhom piena konoxxenza ta' dak li qed jiġri w li l-propjeta kienet inbiegħet bis-subbasta, huma la informaw lin-Nutara Joanne Cauchi li kienet qiegħda tieħu ħsieb din it-transazzjoni u wisq u wisq anqas ma nfurmaw lid-diretti interessati u ċioe' lir-rikorrenti.

70. Anzi, l-estensjonijiet tal-konvenju baqgħu jiġu ffirmati qisu xejn mhu xejn fejn ġew iffirmati estenzjonijiet fl-24 ta' Marzu 2016, 30 ta' Marzu 2017 u 28 ta' Marzu 2018 minkejja li l-liberazzjoni wara l-bejgħ tas-subbasta kienet seħħet fit- **12 ta' Jannar 2016**!

71. Hawnhekk il-Qorti tqis illi għandha tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Sergio Bonnici u Emiliano Bonnici vs Christopher Drago u Maria Drago***[2] fejn il-Qorti tikkwota silta minn sentenza oħra:

> *"Ingħad hekk fil-każ Joseph Caruana vs Raymond Caruana deċiż fit-12 ta' Mejju 2023 - "27. Il-qerq ġie definit bħala "inganno, circonvenzione, comportamento truffaldino, raggiro usato per far cadere in errore la controparte e indurla a concludere il negozio" . Hekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Lincoln Said et vs Robert Meli et : Għandu jiġi osservat illi hu prinċipju konsolidat fil-liġi illi l-partijiet għandhom jeżegwixxu l-kuntratt ta' bejniethom bil-bona fede*

[2] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Settembru 2023- Rikors numru 459/2020

(Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili). Huma jridu jassikuraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt issir skond l-intenzjoni paċifika li raġonevolment iridu jaslu għaliha l-partijiet fin-negozju ta' bejniethom. Il-bona fede hi dejjem preżunta. [...] Huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana li sabiex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jħassar is-siwi tal-istess kunsens, jeħtieġ li (a) jitħaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi; (ċ) b'mod li jkunu determinanti għan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d) li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-oħra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidħol fin-negozju in kwestjoni".

72. Fil-każ odjern, ma hemmx dubju illi, mill-provi prodotti u mill-fatti tal-kawża in eżami, l-aġir tal-intimati ma kienx wieħed ibbażat fuq il-*bona fede*, għaliex kif diġà delineat hawn fuq, huma mhux biss naqsu milli jinfurmaw lir-rikorrenti li fuq il-plot in kwistjoni kien hemm proċedura ta' subbasta għaddejja, iżda talli baqgħu jiffirmaw l-estensjonijiet tal-konvenju, għal diversi drabi, mingħajr ebda problema ta' xejn u kellha tkun in-Nutar stess li tinforma b'dan kollu lir-rikorrenti, u dana biss wara illi tali subbasta ħarġet mill-updates tar-riċerki li kienet għamlet hi, u dana kollu snin wara l-istess subbasta.

73. Il-Qorti għalhekk ma tistax ma tistaqsix fejn setgħet qatt kienet il-*bona fede* tal-intimati fit-transazzjoni mar-rikorrenti!

74. Il-Qorti tosserva ukoll li ma saret l-ebda indikazzjoni da parti tal-intimati u ma ġie aċċennat qatt, tul il-kawża, illi l-intimati ppruvaw jirkupraw lura l-proprjeta' mibjugħa b'subbasta, u dan sabiex ikunu f'pożizzjoni biex joneraw l-obbligu intrapriż minnhom – kull ma għamlu huwa illi jkompli jġeddu l-konvenju mar-rikorrenti mingħajr ma qatt għarrfuhom bil-problemi li kien hemm u ben konxji mill-fatt illi l-propjeta ma kinetx għadha tagħhom.

75. Għandu jingħad ukoll illi l-intimat Joseph Portelli fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, saħaq illi la huwa azzjonist u lanqas direttur tal-kumpanija intimata. Madanakollu, mill-provi joħrog ċar illi tul it-transazzjoni kollha, huwa dejjem aġixxa għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà intimata u kien huwa li dejjem deher u ffirma għan-nom tal-istess kumpanija. Ma nġiebet ebda dokumentazzjoni da parte ta' l-intimat illi ma huwiex azzjonist u/jew direttur tal-kumpannija, u għalhekk ma jissussistix l-argument tal-intimat.

76. Għalhekk, ma hemm ebda dubju illi kemm is-soċjeta' intimata Small Properties Limited, kif ukoll Joseph Portelli personalment, aġixxew bi frode u malafede fil-konfront tar-rikorrenti.

Danni

77. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent talbu għal danni, kemm għal dak illi jirrigwarda flejjes illi huma nefqu kif ukoll għal dak illi jirrigwarda telf ta' profittti. Madanakollu, il-Qorti tirrileva li, tul il-provi kollha taghhom, ir-rikorrenti rnexxilhom jipprovaw biss li huma soffrew danni emerġenti, li fil-fehma ta' din il-Qorti, jikkonsistu fis-somma ta' flus maħruġa minnhom f'din it-transazzjoni, ossija, s-somma ta' mija u tmienja u tletin elf ħames mija u disgħa u disgħin Ewro (€ 138,599), flimkien mal-imgħaxijiet.

78. Dwar danni ulterjuri, r-rikorrenti naqsu milli jipprovaw li soffrew danni lukri ċessanti u/jew telf ta' profitti u għalhekk il-Qorti mhux ser tgħaddi sabiex tillikwida danni ulterjuri hekk kif pretiż minnhom fil-ħames talba tagħhom.

79. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li l-intimati huma in solidum responsabbli lejn ir-rikorrenti u għalhekk għandhom jirriżarċixxu u jirrifondu lir-rikorrenti s-somma ta' mija u tmienja u tletin elf, ħames mija u disgħa u disgħin Ewro (€ 138,599), flimkien mal-imgħaxijiet fuq din l-istess somma b'effett mid-dakinhar tal-konvenju sad-data tal-pagament effettiv.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat u semgħet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u tal-intimat Joseph Portelli;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Joseph Portelli.

Tilqa' l-Ewwel Talba limitatament, u dan billi:

Tiddikjara, li l-intimati aġixxew bi frodi, ingann, b'raġġiri u b'qerq meta baqgħu jestendu l-validità tal-konvenju anke wara l-art oġġett ta' dak il-konvenju kienet ġiet liberata fil-bejgħ b'subbasta favur l-istess HSBC Bank Malta plc mingħajr qatt ma infurmaw b'dan il-fatt lir-rikorrenti.

Tilqa' t-Tieni talba limitatament, u dan billi:

Tiddikjara illi, bħala riżultat ta' dan l-aġir, ir-rikorrenti sofrew danni, li jikkonsistu f'danni emerġenti, liema danni emerġenti jikkonsistu fir-riżarċiment tas-somma ta' mija u tmienja u tletin elf, ħames mija u disgħa u disgħin Ewro (€ 138,599), flimkien mal-imgħaxijiet fuq din l-istess somma b'effett mid-dakinhar tal-konvenju sad-data tal-pagament effettiv.

Tilqa' t-tielet talba, u dan billi:

Tiddikjara li l-intimati huma t-tnejn responsabbli, in solidum bejniethom, għall-ħlas tad-danni emerġenti.

Tilqa' r-raba' talba, u għalhekk:

Tikkundanna lill-intimati, in solidum bejniethom, biex iħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' mija u tmienja u tletin elf, ħames mija u disgħa u disgħin Ewro (€ 138,599).

Tiċħad il-ħames u s-sitt talba għall-motivi hawn fuq spjegati.

Bl-Imgħax mill-14 ta’ Settembru 2009 sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-Ispejjeż tal-proċeduri odjerni, kif mitluba, kollha a kariku ta’ l-intimati in solidum bejniethom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur