QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 21 ta' Novembru, 2024.

Numru 8

Rikors numru 646/2015/1 LM

Santa Lucia Properties Limited, Small Properties Limited u Joseph Portelli

v.

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

Il-Qorti,

1. Din hija sentenza dwar appell prinċipali mressaq mill-konvenuti t-Tabib Arthur Mercieca u martu Rebecca *sive* Ruby Mercieca u dwar appell inċidentali mressaq mill-atturi Santa Lucia Properties Limited, Small Properties Limited u Joseph Portelli minn sentenza mogħtija mill-

Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Ġunju, 2020, li permezz tagħha l-konvenuti Mercieca ġew ordnati jħallsu l-ammont ta' €26,528.93 lill-kumpaniji attriċi, filwaqt li l-kumpanija konvenuta Three Jays Limited ġiet ordnata tħallas l-ammont ta' €24,403.37. Bl-ispejjeż tal-kawża jinqasmu bin-nofs bejn il-konvenuti Mercieca u l-kumpanija konvenuta.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-3 ta' Lulju, 2015, l-atturi fissru li l-konvenuti flimkien mal-attur Joseph Portelli għamlu negozju flimkien dwar medda ta' art estensiva f'Għajnsielem, Għawdex. Fissru li b'rabta ma' dan in-negozju, il-konvenuti u l-attur Joseph Portelli inkarigaw lill-atturi, inkluż lil Joseph Portelli stess, li aċċettaw, sabiex jagħmlu diversi xogħlijiet f'din il-medda ta' art, fosthom l-akkwist ta' siġar, tħawwil, pompi tal-ilma, komunikazzjonijiet tal-ilma, xiri ta' materjal, kostruzzjoni, twittija, ħolqien ta' toroq u ħwejjeġ oħra.

3. L-atturi jissoktaw jgħidu li huma kollha ħallsu diversi somom ta' flus lil terzi fl-interess tal-konvenuti u tal-istess Joseph Portelli, iżda filwaqt illi Joseph Portelli ħallas dak kollu dovut minnu, il-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li jħallsu sehemhom minn dawn l-ispejjeż lill-atturi, minkejja li ġew debitament interpellati.

4. Għalhekk kellha ssir din il-kawża fejn l-atturi talbu lill-Qorti:

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

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

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

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali bin-numru 3544/2013, 502/2015 u 503/2015, u bl-imgħax legali, kontra l-konvenuti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.»

5. Il-konvenuti t-Tabib Arthur Mercieca u martu Rebecca *sive* Ruby Mercieca ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom ippreżentata fit-3 ta' Awwissu, 2015, u eċċepew:

«1. Illi preliminarjament, l-eċċipjenti ma għandhom ebda relazzjoni ġuridika diretta mas-soċjetajiet Santa Lucia Properties Limited u Small Properties Limited għal dak li huwa l-mertu tal-kawża odjerna, u dan inkwantu l-istess mertu huwa dak li jirreferi għall-unika tranżazzjoni rigward art f'Għajnsielem li l-eċċipjenti Tabib Arthur Mercieca jista' jidentifika magħha, u li tirrigwarda ftehim bejnu, bejn l-attur Joseph Portelli u l-konvenut Dr Ivan Vella, ad esklużjoni ta' kull parti oħra f'din il-kawża, kif espressa fi skrittura datata 25 ta' Frar 2004 li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u esibita u mmarkata bħala Dok. AM1;

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

3. Illi preliminarjament, u b'referenza għar-raba' paragrafu tar-Rikors Maħluf, jekk kemm-il darba l-attur Joseph Portelli ħallas sehmu ta' kwalunkwe somom li dina l-Onorabbli Qorti tista' tiddetermina li jistgħu jkunu talvolta dovuti lill-atturi mill-konvenuti, jew min minnhom, ċertament l-attur Joseph Portelli m'għandux l-interess ġuridiku neċessarju biex jippromwovi l-azzjoni de quo f'ismu proprju, u għaldaqstant żgur fil-

konfront tiegħu, l-eċċipjenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

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

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

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

6. It-Tabib Ivan Vella u l-kumpanija Three Jays Limited laqgħu għal dak mitlub permezz tat-tweġiba maħlufa ppreżentata minnhom fit-28 ta' Settembru, 2015, li biha eċċepew:

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

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

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

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

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

7. L-Ewwel Qorti qatgħet it-talbiet tal-atturi permezz tas-sentenza tagħha tat-12 ta' Ġunju, 2020, fis-sens illi: (i) ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti Mercieca; (ii) laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Dr Ivan Vella u Three Jays Limited peress li l-proprjetà mertu tal-kawża li nnegozja dwarha Vella, inkisbet mill-kumpanija konvenuta Three Jays Limited; (iii) ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Dr Ivan Vella u Three Jays Limited; (iv) illikwidat l-ispejjeż u l-ħlasijiet li saru mill-atturi fl-interess u fuq inkarigu tal-konvenuti Mercieca fis-somma ta': (a) €4,658.75 rappreżentanti l-kumpens li tħallas lil Salvina Tabone sabiex din ħarġet mill-art li kienet qiegħda tokkupa; u (b) fis-somma ta' €21,870.18 bħala sehem il-konvenuti miżżewġin Mercieca mill-ispiża li tħallset lill-kuntrattur Martin Farrugia, sabiex b'hekk is-somma totali

dovuta mill-konvenuti Mercieca lill-atturi hija ta' €26,528.93; (v) illikwidat l-ispejjeż u l-ħlasijiet li saru mill-atturi fl-interess u fuq inkarigu tal-kumpanija konvenuta Three Jays Limited: (a) fis-somma ta' €21,870.18, bħala sehem il-kumpanija konvenuta Three Jays Limited mill-ispiża tal-kuntrattur Martin Farrugia; u (b) is-somma ta' €2,533.19, nofs l-ispiża marbuta mal-applikazzjoni tal-ippjanar, sabiex b'hekk is-somma totali dovuta mill-kumpanija konvenuta Three Jays Limited lill-atturi hija ta' €24,403.37; (vi) ikkundannat lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-atturi l-ammonti hekk kif likwidati minnha; (vii) bl-ispejjeż tal-kawża jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-konvenuti Mercieca u l-kumpanija konvenuta.

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«**<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>***

Il-Qorti kkunsidrat t-talbiet u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-partijiet fil-kawża, fid-dawl tal-provi miġjuba, minn fejn jirriżultaw kunflitti kbar fix-xhieda mogħtija mill-partijiet dwar kif suppost seħħew l-affarijiet, liema provi konfliġġenti għamlu x-xogħol tal-Qorti aktar laborjuż partikolarment minħabba n-nuqqas ta' provi oġġettivi sabiex jiġi kkorraborat dak li ntqal mill-partijiet fix-xhieda tagħhom.

Mill-provi jirriżulta li l-ewwel wieħed mill-partijiet li tefa' għajnejh fuq l-art inkwistjoni kien it-Tabib Ivan Vella, li għamel indaġni dwar din l-art u sar jaf li din kienet proprjetà tal-Perit Paul Mercieca minn tas-Sliema. Kien hawn li huwa ddeċieda li jkellem lil ħabib u kollega tiegħu, it-Tabib Arthur Mercieca għax ħaseb li dan kien jiġi mis-sid tal-art, kif fil-fatt irriżulta. Wara li saru l-ewwel laqgħat u bdew id-diskussjonijiet dwar il-bejgħ ta' din l-art, Dr Ivan Vella avviċina lil Joseph Portelli u staqsih jekk kienx interessat li jidħol sħab miegħu f'dan in-negozju. Il-konvenut Dr Arthur Mercieca li oriġinarjament kien qiegħed jintervjeni bejn zijuh u l-partijiet l-oħra fil-kawża, sussegwentement ukoll wera interess li jidħol sħab magħhom f'dan in-negozju, u l-ħsieb oriġinali tal-partijiet kien li din l-art tiġi żviluppata minnhom bħala proġett wieħed, bil-kostruzzjoni fuq l-imsemmija art ta' għadd ta' farmhouses u garaxxijiet, u appartamenti bil-pixxini. Qabel ġie

ffirmat l-ewwel konvenju għat-trasferiment ta' din l-art, Dr Arthur Mercieca talab lill-partijiet l-oħra jersqu għall-iffirmar ta' skrittura privata li permezz tagħha huwa talab li jkun eżonerat mill-obbligu li jħallas spejjeż relatati mal-akkwist tal-permessi tal-iżvilupp, mat-twaqqigħ tal-istrutturi li kien hemm fuq is-sit u spejjeż oħra, li skont dan il-ftehim kellhom jagħmlu tajjeb għalihom Dr Ivan Vella u Joseph Portelli. Permezz ta' dan il-ftehim, Dr Arthur Mercieca żamm id-dritt li jew jiżviluppa din il-proprjetà flimkien ma' Joseph Portelli u Dr Ivan Vella, jew inkella jiżviluppa sehmu wara li din il-proprjetà tiġi diviża u jiġi assenjat lilu s-sehem tiegħu. Anki dwar dan il-ftehim mill-provi joħroġ ċar li hemm diverġenzi bejn il-partijiet, u filwaqt li Joseph Portelli u Dr Ivan Vella t-tnejn xehdu li huma ffirmaw dan il-ftehim separatament, mingħajr ma qrawh, Dr Arthur Mercieca saħaq li dan il-ftehim ġie ffirmat fl-uffiċċju tal-Avukat Emmanuel Mallia li deher bħala xhud tal-firem fuq dan l-att. Dr Mallia kkonferma quddiem il-Qorti li dan il-ftehim ġie ffirmat fil-preżenza tiegħu u fuq dan id-dokument hemm ukoll il-firma tiegħu bħala xhud tal-firma.

Il-partijiet ma qablux bejniethom lanqas dwar jekk oriġinarjament Dr Arthur Mercieca kienx qiegħed jidher bħala sensar u kienx qiegħed jippretendi ħlas ta' senserija wara li Dr Ivan Vella kien talbu jiffaċilita n-negozjati ma' zijuh, il-Perit Paul Mercieca. Joseph Portelli xehed li l-ftehim bejn il-partijiet kien li minflok ħlas ta' senserija, Dr Arthur Mercieca kellu jieħu ammont ta' xogħol fuq l-art bħala ħlas, bħalma kienu s-surveys fuq l-art, xogħol ta' mogħdija ta' toroq, xogħol ta' tħammil u xogħol ieħor ta' qlugħ u tħawwil ta' siġar.

Mill-provi jirriżulta li wara li Joseph Portelli, Dr Arthur Mercieca u Dr Ivan Vella ffirmaw il-konvenji li permezz tagħhom huma obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw din il-medda ta' art f'Għajnsielem mingħand il-Perit Paul Mercieca, ċertu Mario Grech kien avviċinahom u wera interess li jakkwista din l-art mingħandhom permezz ta' kumpannija bl-isem Clan Services Limited. Jirriżulta li dan in-negozju ma seħħx minħabba f'diffikultajiet finanzjarji li kellha din il-kumpannija, u meta waqa' dan il-konvenju, Portelli, Mercieca u Vella sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn kien qiegħed joqrob iż-żmien li jiskadi l-konvenju li huma kienu ffirmaw mal-Perit Mercieca għall-akkwist ta' din il-proprjetà. Joseph Portelli, li skont il-pjan oriġinali li kellu, kien ser jakkwista porzjon minn din l-art permezz tal-kumpannija Santa Lucia Properties Limited, sabha diffiċli biex jikseb il-finanzjament meħtieġ mill-bank għax-xiri tal-art, u kien għalhekk li avviċina lil Alan Barbara, neputi tiegħu, sabiex jara jekk dan kienx interessat li jidħol minfloku fl-akkwist tas-sehem li kien ser jidħol għalih hu. F'dan il-punt kien ċar għall-partijiet li l-proġett kif maħsub oriġinarjament ma kienx ser isir, u kull wieħed mill-partijiet kien ser jakkwista porzjonijiet diviżi tal-art sabiex jiżviluppahom jew jinnegozjahom għal rasu. Alan Barbara, direttur tal-kumpannija Small Properties Limited, aċċetta li jakkwista porzjonijiet diviżi minn din l-art, filwaqt li Joseph Portelli xtara plot waħda. Il-konvenuti wkoll akkwistaw separatament għadd ta' plots diviżi oħra minn din l-art. Dr Ivan Vella akkwista l-plots tiegħu permezz tal-kumpannija bl-isem Three Jays Limited. Jirriżulta wkoll li minkejja li l-konvenji għall-akkwist ta' din l-art ġew iffirmati mill-partijiet fil-kawża fi Frar u f'Marzu tal-2004, il-kuntratti għax-

xiri ta' din l-art ġew iffirmati f'Jannar u Frar tas-sena 2008, filwaqt li Dr Arthur Mercieca akkwista t-tnax-il plot tiegħu b'kuntratt separat li ġie ffirmat fit-18 ta' Mejju 2016. Minkejja dan, jirriżulta minn dak li xehdu l-Perit Saviour Micallef u l-kuntrattur li ħadem fuq l-art, Martin Farrugia, li x-xogħol fuq l-art beda ftit wara li ġew iffirmati l-konvenji tal-2004.

Joseph Portelli xehed kif il-ħlas u l-ispejjeż għax-xogħol kollu li kien sar fuq l-art sa dakinhar li daħlet fix-xena Small Properties Limited, sar minnu u minn Santa Lucia Properties Limited, filwaqt li l-ħlas tal-ispejjeż kollha li saru fuq din l-art wara li ġiet involuta Small Properties Limited bdew isiru minn din il-kumpannija.

Il-Qorti semgħet diversi xhieda, fosthom lil Oliver Magro, mill-Uffiċċju Legali tal-Awtorità tal-Ippjanar, li qal li l-permessi maħruġa fir-rigward tal-iżvilupp li kellu jsir fuq l-art inkwistjoni nħarġu f'isem Joseph Portelli u l-ħlas relatat ma' dawn l-applikazzjonijiet dejjem sar mill-istess Portelli. Xhud ieħor, il-Perit Saviour Micallef, ukoll qal li huwa dejjem ħa l-istruzzjonijiet dwar l-applikazzjonijiet għall-iżvilupp u dwar il-qsim tal-art mingħand Portelli, u l-ħlas għax-xogħol li għamel hu sar dejjem minn Portelli. Xhud ieħor kien il-kuntrattur Martin Farrugia, li xehed li huwa ħadem fuq din l-art bl-inġenji u l-ħaddiema tiegħu, u huwa għal dan ix-xogħol dejjem tħallas minn Joseph Portelli. Dan ix-xhud ippreżenta kopja tal-fattura maħruġa minnu f'Mejju tal-2018 bit-talba għall-ħlas għax-xogħol li kien sar fuq din l-art, liema fattura ma tindikax jekk il-ħlas pretiż minn Farrugia kienx fl-ewro jew f'Liri Maltin. Il-Qorti tirrileva li l-qalba mil-Lira Maltija għall-munita ewro saret fl-1 ta' Jannar, 2008. Minkejja dan, Joseph Portelli fix-xhieda tiegħu qal li minħabba li l-ftehim ma' Martin Farrugia kien sar fiż-żmien meta fil-pajjiż kienet għadha tintuża l-Lira Maltija, il-ħlas pretiż minn Farrugia huwa bil-Lira Maltija.

Joseph Portelli qal li kemm Dr Ivan Vella u Dr Arthur Mercieca, kif ukoll in-neputi tiegħu, Alan Barbara, ilkoll kienu qalulu li kienu ser iħallu f'idejh sabiex jagħmel dak kollu meħtieġ rigward il-kisba tal-permessi għall-iżvilupp ta' din l-art. Il-partijiet kienu qablu li meded sostanzjali minn din l-art kienu okkupati minn terzi li kienu jħallsu l-qbiela lis-sidien tal-art, u għalhekk qabel ma jsir kwalunkwe żvilupp f'din l-art, kien hemm il-ħtieġa li jintlaħaq ftehim ma' dawn il-gabillotti li bdew jintalbu jiżgumbraw mill-art. Wieħed minn dawn il-gabillotti, Salvu Rapa xehed li kien Joseph Portelli li kellmu u talbu jiżgombra mill-art, u meta ntlaħaq ftehim u kien hemm anki ħlas ta' xi flus u tpartit ma' art oħra li dan Rapa aċċetta sabiex joħroġ mill-art inkwistjoni, huwa dejjem tkellem u nnegozja ma' Joseph Portelli.

Waqt il-kontroeżami ta' Joseph Portelli, dan qal li l-ispejjeż li qegħdin jiġu reklamati f'din il-kawża effettivament ħarġithom Small Properties Limited, u l-ħsieb tiegħu kien li eventwalment dawn l-ispejjeż jirkuprahom f'isem Small Properties Limited mingħand Dr Vella u mingħand Dr Mercieca. Qal li l-ftehim li l-partijiet kellhom bejniethom sfaxxa fix-xejn meta kulħadd beda jaħseb biex jiżviluppa l-art akkwistata minnu għal rasu, wara li sfaw fix-xejn in-negozjati ma' Clan Services Limited.

Alan Barbara, direttur ta' Small Properties Limited xehed li l-ħlas lura tad-depożitu ta' mitejn elf Lira Maltin (LM200,000) li kien tħallas minn Clan Services Limited lil Joseph Portelli, Dr Arthur Mercieca u Dr Ivan Vella f'partijiet ugwali, kien għamel tajjeb għalih hu billi ntlaħaq ftehim ma' Clan Services Limited li din kellha żżomm id-depożiti miġbura minnha meta saru konvenji dwar partijiet minn din il-proprjetà lil terzi, bil-ħsieb li dawn il-flus jinġabru minn Small Properties Limited meta eventwalment tibda tinbiegħ il-proprjetà. Dan ix-xhud qal ukoll li huwa ħallas l-ammont ta' erbgħin elf Lira Maltin (LM40,000) lil Salvu Rapa talli dan ħareġ mill-art li kellu, minkejja li porzjonijiet mill-art li kienet okkupata minn Rapa, kienu artijiet li ġew akkwistati minn Dr Mercieca u minn Three Jays Limited. Ix-xhud qal ukoll li Small Properties Limited ħarġet erbat elef Lira Maltin (LM4,000) bħala spejjeż għall-iżgumbrament ta' Salvina Tabone, u wara li Three Jays Limited ħarġet elfejn Lira Maltin (LM2,000) mit-total dovut, Small Properties Limited għad trid tirkupra l-ekwivalenti ta' elfejn Lira Maltin (LM2,000) mingħand Dr Arthur Mercieca, peress li minn dan l-iżgumbrament ibbenefika huwa wkoll.

Joseph Portelli xehed li ħafna mid-dokumenti marbuta man-negozju tiegħu kienu jinżammu minnu f'bagalja li kien iġorr miegħu u li kienet insterqitlu meta kien ġie aggredit. Kienet din ir-raġuni li Portelli ta għan-nuqqas ta' provi oġġettivi u aktar dettaljati dwar il-pretensjonijiet tiegħu. Alan Barbara xehed li minkejja li huwa kien involut fin-negozju tax-xiri u l-bejgħ tal-proprjetà, meta daħal għan-negozju mertu ta' dawn il-proċeduri, huwa kien talab lil Joseph Portelli jagħmel ix-xogħol relatat mal-ħruġ tal-permessi u sabiex l-art titlesta għall-iżvilupp. Quddiem il-Qorti dan ix-xhud qal li hu kien ħaseb li Dr Mercieca u Dr Vella kienu ser jirranġaw ma' Joseph Portelli rigward l-ispejjeż li kienu qegħdin isiru, u huwa kien ħareġ l-ispejjeż bil-quddiem bil-ħsieb li mbagħad jirkuprahom mir-rikavat mill-bejgħ tal-art. Dan ix-xhud qal ukoll li huwa kien jagħmel il-ħlasijiet permezz ta' ċekkijiet kif ukoll bi flus kontanti, għalkemm ma setax jikkonferma kemm ħareġ ċekkijiet u kemm saru ħlasijiet bi flus kontanti. Dan ix-xhud qal li huwa ppretenda li meta bdew jinbiegħu porzjonijiet minn din l-art, Dr Mercieca u Three Jays Limited iħallsuh sehemhom, imma dawn baqgħu ma ħallsuhx.

Waqt il-kontroeżami ta' Alan Barbara, dan ikkonferma li x-xogħol preliminari marbut mal-iżvilupp ta' din l-art sar kollu minn Joseph Portelli. Minkejja li kien akkwista sehem sostanzjali minn din l-art, Barbara qal li huwa qatt ma tkellem ma' Dr Vella jew ma' Dr Mercieca. Qal li huwa kien jafda lil zijuh Joseph Portelli u għad illi wara li daħal f'dan in-negozju, huwa beda jagħmel tajjeb għal diversi spejjeż li saru, ma kien żamm l-ebda irċevuta u ma jafx liema spejjeż kienu tħallsu b'cheque u liema tħallsu bi flus kontanti. Qal biss li huwa kellu jiġbor l-ispejjeż wara li jinbiegħu wħud mill-proprjetajiet. B'riferiment għall-aggressjoni li kien sofra Joseph Portelli fuq il-persuna tiegħu, dan ix-xhud qal biss li jista' jkun li xi darba Joseph Portelli kien semmielu li kien safa aggredit.

Fix-xhieda tiegħu Dr Ivan Vella kkonferma li meta hu xeħet għajnejh fuq din l-art, kien staqsa lil Joseph Portelli jekk kienx interessat li jidħol sħab

miegħu f'dan in-negozju. Huwa qal li kieku Dr Arthur Mercieca ma daħalx sħab magħhom f'dan in-negozju, dan kien ser ikollu dritt għas-senserija. Dan ix-xhud qal li Three Jays Limited dejjem ħarġet terz tal-ispejjeż dovuta minnha, u kull meta Joseph Portelli kien jitolbu xi ħlas huwa dejjem kien iħallas sehmu. Huwa qal li fost spejjeż li huwa ħareġ kien hemm terz tal-kont tal-Perit Saviour Micallef, terz tal-kont tal-Awtorità tal-Ippjanar, terz tal-kumpens li tħallas lil Salvina Tabone kif ukoll terz tal-kont tal-Avukat Mompalao. Fil-kontroeżami li sar lil Dr Vella, dan għal darb'oħra kkonferma li huwa kien ħallas sehmu mill-kont tal-Perit, mill-kumpens li ngħata lil Salvina Tabone u mill-kont tal-Avukat Mompalao, kif ukoll spejjeż oħra li ma qalx x'inhuma. Dr Ivan Vella kkonferma li kien hemm skrittura li kienet teżenta lil Dr Arthur Mercieca minn ċerti ħlasijiet. Il-konvenut Vella qal ukoll li huwa qatt ma rċieva kontijiet bil-miktub mingħand Joseph Portelli, għalkemm ikkonferma li dan ġieli talbu xi ħlasijiet verbalment. Vella qal li l-ħlas tal-ispejjeż kellu jsir minnu "fil-ħin propizju" għalkemm ma tax aktar dettalji dwar dan. Dr Vella ċaħad li huwa qatt mar l-uffiċċju tal-Avukat Mallia u ffirma xi dokument fil-preżenza tiegħu.

Fix-xhieda tiegħu t-Tabib Arthur Mercieca qal li minkejja li huwa ntalab mill-partijiet l-oħra biex jiffaċilita n-negozju ma' zijuh, li kien is-sid tal-art, huwa qatt ma talab senserija għall-involviment tiegħu. Żied jgħid li huwa kien ppropona l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004 wara li ngħata parir jagħmel dan minn zijuh, u dan il-ftehim ġie ffirmat fil-preżenza tal-Avukat Mallia, kif ġie affermat mill-Avukat Mallia nnifsu meta xehed f'dawn il-proċeduri. Il-konvenut Mercieca qal li huwa qatt ma inkariga lil xi waħda mis-soċjetajiet attriċi biex jagħmlu xi xogħol għan-nom tiegħu, iżda qal li kienu t-Tabib Vella u Joseph Portelli li kellhom jieħdu ħsieb l-iżgumbrament tat-terzi li kienu qegħdin jokkupaw l-art. Il-konvenut Mercieca qal ukoll li huwa kien ħallas terz tal-kont tal-Avukat Mompalao, u qal li spejjeż oħra relatati mal-ħruġ tal-permessi tal-iżvilupp u t-tħejjija tal-art għax-xogħol ta' żvilupp li ried isir fuqha, kellhom ikunu a karigu ta' Dr Ivan Vella u Joseph Portelli, mingħajr ma jiġi affettwat l-introjtu tiegħu minn dan in-negozju. Il-konvenut Mercieca qal ukoll li huwa żamm id-dritt li jiżviluppa parti minn din l-art waħdu, mingħajr l-involviment tal-partijiet l-oħra, u l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004 kien jgħid li f'każ ta' trasferiment ta' xi parti mill-art, l-akkwirent il-ġdid kellu jkun marbut bit-termini tal-imsemmi ftehim. Fix-xhieda tiegħu Dr Mercieca għamel diversi allegazzjonijiet, li jindikaw li l-fiduċja li kien hemm bejn il-partijiet fil-bidu tar-relazzjoni kummerċjali li nħolqot bejniethom ġiet nieqsa wara xi żmien. Fost allegazzjonijiet oħra, Dr Mercieca allega li l-kopja tal-konvenju tat-28 ta' Frar, 2004 ġiet manipulata minħabba li f'dik id-data ma ġie ffirmat l-ebda konvenju bejn il-partijiet, u Joseph Portelli saħansitra ffalsifika l-firma tal-venditriċi Mariella Mercieca, sabiex tkun tista' tinbiegħ porzjon minn din l-art. Barra minn hekk Dr Mercieca saħaq li x-xogħol kollu li sar fuq l-art sar sabiex jibbenefika minnu Joseph Portelli fis-sehem li akkwista hu, peress li wara li waqa' l-konvenju li kien ġie ffirmat ma' Clan Services Limited, ma kienx għadu aktar possibbli li din l-art tiġi żviluppata bħala proġett wieħed.

Il-Qorti tqis li l-pretensjonijiet tal-atturi jikkonsistu (i) fil-mitejn elf Lira Maltin (LM200,000) li tħallsu bħala depożiti lil Joseph Portelli, lil Dr Ivan Vella u lil Dr Arthur Mercieca minn Clan Services Limited, u li eventwalment wara li dan in-negozju ma rnexxiex kellhom jiġu rifużi lura; (ii) il-ħlas ta' erbgħin elf Lira Maltin (LM40,000) prezz ta' plot li ngħatat lil Salvu Rapa u li fis-suq tal-proprjetà kienet tiswa sebgħin elf Lira Maltin (LM70,000); (iii) sitt elef Lira Maltin (LM6,000) li tħallsu lil Salvina Tabone sabiex din tiżgombra mill-art; u (iv) l-kontijiet tal-Perit Saviour Micallef, tal-kuntrattur Martin Farrugia u tal-Avukat Mompalao.

Il-Qorti sejra tibda billi tqis kull waħda minn dawn il-pretensjonijiet, partikolarment f'xenarju fejn hemm nuqqasijiet kbar fil-provi miġjuba u minħabba f'hekk il-Qorti trid tagħmel skrutinju aktar profond rigward il-verosimiljanza ta' dak li ġie allegat mill-partijiet fil-kawża. ....

......

Il-Qorti tirrileva li għandha r-riżervi tagħha dwar il-kwalità tal-provi miġjuba fil-kawża, u minkejja dak li ntqal mill-partijiet dwar id-diffikultajiet li kellhom biex iġibu provi dokumentarji sabiex isostnu l-pretensjonijiet tagħhom, mhu verosimili xejn li kumpanniji u negozjanti li joperaw fil-qasam tax-xiri u l-bejgħ tal-proprjetà u li kapaċi jidħlu għal negozju li jinvolvi flejjes kbar, ma jkollhomx struttura organizzata li permezz tagħha jiġi rreġistrat l-infiq u d-dħul tagħhom, xi tħallas u x'għad irid jitħallas, lil min saru l-ħlasijiet u l-modalità tal-ħlas, jekk hux b'cheque jew bi flus kontanti. Dan qiegħed jiġi rilevat in vista ta' dak li xehdu kemm Alan Barbara, li qal li ma jiftakarx b'liema mod għamel tajjeb għall-ispejjeż maħruġa minn Small Properties Limited, kif ukoll in vista ta' dak li xehed Dr Ivan Vella li allega li għamel diversi ħlasijiet skont is-sehem tiegħu mill-ispejjeż pretiżi, mingħajr ma ġab prova konkreta ta' dan. Anki dak li xehed Joseph Portelli meta qal li l-bagalja li fiha kien iżomm id-dokumenti kollha relatati man-negozju, kienet insterqitlu waqt aggressjoni li sofra, diffiċli jitwemmen. Barra minn hekk kif jista' jkun li Dr Ivan Vella għan-nom ta' Three Jays Limited jgħid li huwa kien għamel tajjeb għal xi spejjeż, u jippretendi li l-Qorti tistrieħ fuq il-kelma tiegħu mingħajr ma jġib prova oġġettiva ta' dan?

Alan Barbara qal li kienet il-kumpannija tiegħu Small Properties Limited li għamlet tajjeb għad-depożitu ta' mitejn elf Lira Maltin (LM200,000) li Clan Services Limited kienet ħallset lil Dr Arthur Mercieca, Dr Ivan Vella u lil Joseph Portelli għall-eventwali akkwist ta' din il-proprjetà. Meta dan in-negozju ma rnexxiex, Small Properties Limited daħlet hi fis-sehem ta' Joseph Portelli, u hawnhekk kien intlaħaq ftehim ma' Clan Services Limited, li kellha tkun Small Properties Limited li tonora l-ftehim u l-konvenji li kienet laħqet daħlet fihom Clan Services Limited, filwaqt li din tal-aħħar kellha żżomm id-depożiti li laħqu nġabru minnha mingħand terzi li kienu ser jakkwistaw il-proprjetà mingħandha. Clan Services Limited kellha tħallas lil Small Properties Limited l-ammont ta' €17,470 għas-saldu komplet ta' kull pretensjoni li l-partijiet kellhom fil-konfront ta' xulxin, u fuq dan il-ftehim dehru wkoll Dr Arthur Mercieca u Dr Ivan Vella. Il-Qorti tqis,

minkejja li ma nġabet l-ebda prova ta' dan mill-atturi, li l-arranġament kien li ladarba Clan Services Limited kienet disposta li tħallas prezz ferm ogħla għax-xiri tal-art minn dak li kien sejrin iħallsu l-partijiet fil-kawża, kien hemm marġini ta' profitt fil-bejgħ tal-proprjetajiet li hija kienet laħqet bdiet tinnegozja ma' terzi, li issa kien ser jiġi assorbit minn Small Properties Limited, u kien għalhekk li Small Properties Limited qablet ma' dan il-ftehim li permezz tiegħu Dr Arthur Mercieca u Dr Ivan Vella nħelsu mill-obbligu li jirrifondu lura sehemhom mill-LM200,000 tad-depożitu mħallas minn Clan Services Limited. Jirriżulta għalhekk li dawn il-mitejn elf Lira Maltin (LM200,000) Small Properties Limited diġà ġiet ikkumpensata għalihom, u għalhekk m'hemm xejn dovut mill-konvenuti f'dan ir-rigward.

Il-Qorti kkunsidrat ukoll il-pretensjoni tal-atturi fir-rigward tal-erbgħin elf Lira Maltin (LM40,000) prezz tal-plot li ngħatat lil Salvu Rapa minflok bil-prezz tas-suq ta' sebgħin elf Lira Maltin (LM70,000). Salvu Rapa xehed f'dawn il-proċeduri u kkonferma li huwa ngħata plot oħra minflok l-artijiet li tteħdulu, u qal li fil-preżent huwa mhux iħallas qbiela għall-użu ta' din l-art. Qal ukoll li huwa ħallas għoxrin elf Lira Maltin (LM20,000) u għad irid iħallas għaxart elef Lira Maltin (LM10,000) meta jsir il-kuntratt tal-art. Kopja tal-kuntratt tal-bejgħ ta' din l-art lil Salvu Rapa ma nġabitx bħala prova. Salvu Rapa xehed ukoll li huwa mhux iħallas qbiela u għalhekk mhux ċar b'liema titolu dan qiegħed jokkupa l-art u x'inhu dak li ġie miftiehem fir-rigward ta' din l-art. Li huwa żgur hu li jekk il-kuntratt għat-trasferiment tal-art għadu ma ġiex iffirmat, Salvu Rapa għadu mhux sid u din l-art għadha proprjetà tal-attriċi Small Properties Limited. Ifisser għalhekk li m'hemm l-ebda ħlas dovut mill-konvenuti fir-rigward tal-kumpens li l-atturi jgħidu li tħallas lil Salvu Rapa għall-iżgumbrament tiegħu mill-art.

Pretensjoni oħra li tressqet mill-atturi hija għall-ħlas lilhom ta' elfejn Lira Maltin (LM2,000) dovuta minn Dr Arthur Mercieca wara l-proċeduri ta' żgumbrament ta' Salvina Tabone minn uħud mill-artijiet. Jirriżulta li l-ħlas ta' kumpens lil Tabone kien jammonta għal sitt elef Lira Maltin (LM6,000), iżda Dr Ivan Vella kien ħallas it-terz tiegħu minn dan l-ammont, xi ħaġa li ġiet korroborata minn Alan Barbara li xehed li Dr Vella kien ħallas is-sehem tiegħu, u għalhekk għad fadal terz tal-kumpens dovut minn Dr Mercieca. Il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li dan l-ammont irid jitħallas mill-konvenuti konjuġi Mercieca, bħala s-sehem tagħhom mill-ispejjeż li saru biex l-art inħelset mill-okkupazzjoni ta' terzi.

B'rabta mal-proċeduri għall-iżgumbrament ta' dawn it-terzi mill-art, kien hemm kont tal-Avukat Kevin Mompalao, li Alan Barbara għan-nom ta' Small Properties Limited qal li huwa ħallas biss terz minnu peress li l-kumplament tħallas mill-konvenuti. Jirriżulta għalhekk paċifiku li bejn il-partijiet ma fadal l-ebda pendenza f'dan ir-rigward.

Jifdal għalhekk li jiġu kkonsidrati l-ispejjeż marbuta mal-permessi tal-ippjanar, il-kont tal-Perit Saviour Micallef, u l-kont tal-kuntrattur Martin Farrugia. Jirriżulta li l-ħlasijiet li saru minn Joseph Portelli b'rabta mal-ħruġ tal-permessi tal-ippjanar, kienu jikkonsistu f'żewġ ħlasijiet separati,

wieħed ta' LM525[1], ekwivalenti għal €1,222.92, u l-ieħor ta' LM1,650, ekwivalenti għal €3,843.47[2]. Il-Qorti qieset li bis-saħħa tal-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004, Dr Mercieca kellu jiġi eskluż mill-ħlas ta' kwalunkwe spiża marbuta mal-akkwist tal-permessi tal-ippjanar, u diversi drabi tul is-smigħ tal-kawża ġie ppuntwalizzat li l-ħlasijiet relatati mal-permessi tal-ippjanar kellhom jagħmlu tajjeb għalihom Dr Vella u Joseph Portelli. Qieset ukoll li din hija spiża li saret minn Joseph Portelli f'ismu, minħabba li l-permessi għall-iżvilupp inkisbu qabel l-akkwist tal-art u l-involviment ta' Small Properties Limited.

Fix-xhieda tiegħu Joseph Portelli qal li huwa ħallas l-ammont ta' LM2,525 lill-Perit Saviour Micallef b'rabta max-xogħol kollu li għamel rigward din l-art. Dawn l-ammonti mhumiex korroborati minn xi prova dokumentarja, għalkemm il-Qorti tirrileva li Dr Ivan Vella, fix-xhieda tiegħu qal li huwa kien ħallas terz ta' dan il-kont. In vista tan-nuqqas ta' prova dwar kemm kien l-ammont li kellu jitħallas lill-Perit u minn min tħallas, il-Qorti mhix sejra tilqa' l-pretensjoni tal-atturi f'dan ir-rigward.

Jifdal għalhekk il-kont tal-kuntrattur Martin Farrugia, li l-Qorti sejra taċċetta li dan il-ħlas sar bil-Lira Maltija, u dan għaliex huwa ferm probabbli li l-arranġamenti dwar l-ispejjeż meħtieġa saru fi żmien meta kienet għadha ma saritx il-qalba għall-munita ewro. Il-Qorti tirrileva wkoll li kull ħlas ieħor pretiż f'din il-kawża huwa indikat f'Liri Maltin, u għalhekk qiegħda taċċetta li l-ħlas lill-kuntrattur sar bil-Lira Maltija. Għal kull buon fini jiġi rilevat li l-Qorti qiegħda tadotta r-rata ta' konverżjoni uffiċjali ta' 0.4293 kif stabbilita dak iż-żmien. Il-kont ta' Martin Farrugia huwa ta' LM28,166.60, ekwivalenti għal €65,610.53, u mill-provi jirriżulta ċar li la Dr Ivan Vella u lanqas Dr Arthur Mercieca ma ħarġu sehemhom minn din l-ispiża, minkejja li huma wkoll ibbenefikaw mix-xogħol li sar fuq l-art kollha. Il-kont inkwistjoni huwa wieħed dettaljat, u jagħti stampa ċara tax-xogħol li sar fuq din l-art. Ma jirriżultax mill-provi li x-xogħol sar għall-benefiċċju ta' xi wieħed biss mill-partijiet jew għall-benefiċċju tal-atturi, u minkejja li dan huwa dak li ġie allegat minn Dr Arthur Mercieca, il-Qorti tirrileva li Dr Mercieca nnifsu ma ġab ebda prova biex jikkorrobora dak li qal, bħalma kien ikun pereżempju xi rapport peritali jew xi ritratti li juru l-art f'liema stat qiegħda. In vista ta' dan, il-Qorti tqis li l-konvenuti konjuġi Mercieca u Dr Ivan Vella pro et nomine għandhom iħallsu terz kull wieħed tal-ispiża li saret minn Martin Farrugia, fl-ammont ta' €21,870.18 kull wieħed.

Hawnhekk il-Qorti sejra tikkunsidra l-pożizzjoni tal-konvenuti konjuġi Mercieca li eċċepew li in vista tal-ftehim li kien sar fil-25 ta' Frar, 2004, huma ma huma obbligati jħallsu l-ebda spejjeż relatati max-xogħol li sar fuq l-art inkwistjoni. Jiġi rilevat li dan il-ftehim kien sar bejn Joseph Portelli, Dr Vella u Dr Mercieca, u għalhekk dan il-ftehim ma jorbotx ukoll lil Small Properties Limited minħabba li ma jirriżultax li sar ftehim simili ma' din il-kumpannija meta din daħlet fix-xena. Lanqas ma jirriżulta li meta din il-kumpannija akkwistat l-artijiet, ġew irreplikati f'dak il-kuntratt tal-akkwist tagħha t-termini u kundizzjonijiet li kienu jirregolaw il-ftehim tal-25 ta' Frar,

[1] *A fol. 89 tal-proċess.*
[2] *A fol. 121 tal-proċess.*

2004, u għalhekk dan il-kuntratt huwa res inter alios acta għaliha. Il-konvenuti konjuġi Mercieca ma jistgħux jinvokaw il-klawsoli ta' dan il-ftehim biex jinħelsu mill-obbligu tal-ħlas ta' dawn l-ispejjeż. Lanqas ma jista' jiġi eċċepit li l-konvenuta Rebecca sive Ruby Mercieca mhix leġittima kontradittriċi u dan in vista tal-fatt li hija dehret fuq il-kuntratti tal-akkwist jew kienet rappreżentata minn żewġha, u f'kull każ jirriżulta li l-konjuġi Mercieca huma regolati mir-reġim tal-komunjoni tal-akkwisti.»

9. Il-konvenuti miżżewġin Mercieca ressqu l-appell tagħhom mill-imsemmija sentenza permezz ta' rikors tat-30 ta' Ġunju, 2020 u sejsu l-appell tagħhom fuq sitt aggravji li huma: (i) in-nuqqas ta' relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet; (ii) li huma kienu effettivament eżenti minn dawk l-ispejjeż li ġew ikkundannati li jħallsu; (iii) li kien hemm nuqqas ta' prova rigward ħlasijiet; (iv) li ma jirriżultax min huwa l-kreditur effettiv; (v) li l-ammont likwidat huwa eċċessiv; u (vi) li huma qatt ma kellhom jiġu kkundannati jħallsu sehem mill-ispejjeż għall-iżgumbrament ta' Salvina Tabone.

10. L-atturi mhux biss ressqu risposta għall-appell nhar il-15 ta' Ottubru, 2020, li permezz tagħha taw ir-raġunijiet għala l-appell għandu jiġi miċħud, iżda ressqu wkoll appell inċidentali b'żewġ aggravji: (i) li kellhom jintlaqgħu żewġ pretensjonijiet oħra tagħhom, jiġifieri dawk marbuta mal-ħlasijiet magħmula b'rabta mal-ispejjeż tal-perit Saviour Micallef u dawk marbuta ma' Salvu Rapa; u (ii) li jekk jintlaqa' l-appell tal-konvenuti Mercieca, li jwassal sabiex is-sentenza appellata tiġi varjata, l-atturi għandhom jitħallsu l-kumpens dovut lilhom mill-kumpanija Three Jays Limited.

11. Il-konvenuti miżżewġin Mercieca wieġbu għall-appell inċidentali mressaq mill-atturi billi wieġbu li, sa fejn jidħlu huma, l-appell inċidentali għandu jiġi miċħud u jaqblu mal-atturi appellanti inċidentalment biss sa fejn jingħad minnhom li jekk hemm xi spejjeż li għamlu l-atturi dawn kellhom jitħallsu mill-konvenuti l-oħra.

12. Il-kumpanija konvenuta Three Jays Limited ma ressqet l-ebda appell mis-sentenza u minkejja li hija ġiet notifikata kemm bl-appell prinċipali, kif ukoll bl-appell inċidentali, ma ressqet l-ebda risposta.

13. Inżamm smigħ dwar iż-żewġ appelli waqt is-seduta tat-3 ta' Ottubru, 2024, iżda l-avukati tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx xi jżidu mal-atti u li b'hekk l-appell jista' jmur għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet

14. Fl-**<u>ewwel aggravju tagħhom, il-konvenuti Mercieca</u>** jisħqu dwar in-nuqqas ta' relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet, u li sa fejn l-atturi jsejsu l-pretensjonijiet tagħhom fuq rabta kuntrattwali, kien meħtieġ li l-atturi jressqu l-prova tal-inkarigu mogħti lilhom. Mercieca jinsistu li huma qatt ma qabdu lil Santa Lucia Properties Limited jew lil Small Properties Limited u fil-fatt Alan Barbara, direttur fi ħdan il-kumpanija Small Properties Limited xehed li huwa qatt ma kien kellem lill-konvenuti u li

kien miftiehem biss ma' zijuh Joseph Portelli. Il-konvenuti appellanti Mercieca jagħtu l-isfond tan-negozju li kellhom ma' Joseph Portelli dwar in-negozju tal-art f'Għajnsielem u jagħmlu referenza għall-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004, sabiex ifissru li huma kellhom rabta kuntrattwali ma' Portelli biss u li ma kien hemm l-ebda relazzjoni ġuridika ma' Santa Lucia Properties Limited jew ma' Small Properties Limited. Għalhekk jgħidu li din l-eċċezzjoni tagħhom kellha tintlaqa'.

15. Ikun ta' siwi li qabelxejn issir rassenja kronoloġika tal-kuntratti bejn il-partijiet fil-kawża, kif ukoll tal-fatti l-aktar rilevanti, sabiex tingħata perspettiva ta' dak kollu li seħħ qabel ma jiġi mistħarreġ dan l-aggravju:

(i) **Fil-25 ta' Frar, 2004**[3] sar ftehim bejn Dr. Arthur Mercieca, Joseph Portelli u Dr. Ivan Vella li fih jingħad li l-partijiet kienu ilhom għal numru ta' xhur jiddiskutu l-possibbiltà li jakkwistaw u jiżviluppaw il-proprjetà bin-numri 88/89, St. Anthony Street, ġewwa Għajnsielem, Għawdex, bl-art tal-kejl ta' ċirka sitt itmiem fil-madwar. Hemm ingħad ukoll, illi Portelli u Vella kienu fil-proċess li jikkonkludu konvenju ma' terzi għall-akkwist ta' żewġ terzi ta' din il-proprjetà, liema akkwist kien ser iseħħ bis-saħħa tal-intervent u bil-kontribut ta' Mercieca. F'dan il-ftehim ġie miftiehem li wara l-akkwist ta' żewġ terzi ta' din il-proprjetà

[3] Ara paġna 15 tal-proċess.

minn Portelli u minn Vella, it-tliet partijiet, Mercieca inkluż, kellhom jiżviluppaw din il-proprjetà skont kif ġie diskuss bejniethom.

Kien miftiehem ukoll li, kull tip ta' ħlas dovut b'rabta mal-applikazzjoni għall-permessi, spejjeż mal-Kunsill Lokali, mad-Dipartiment tal-Gvern jew mal-Enemalta, *surveys*, tneħħija u trasportazzjoni ta' siġar, it-twaqqigħ tal-istrutturi u spejjeż oħra li kellhom isiru f'din il-proprjetà, kellhom isiru minn Portelli u Vella, filwaqt li ġie miftiehem ukoll li Mercieca kellu jżomm id-dritt li jew jiżviluppa l-proprjetà flimkien ma' Portelli u Vella, jew inkella kellu jingħata d-dritt li jiżviluppa l-proprjetà li tiġi assenjata lilu wara li jkun hemm diviżjoni tal-proprjetà u Mercieca jiġi assenjat sehemu.

Qablu wkoll li f'każ ta' ħruġ ta' permess, il-partijiet kellhom fi żmien xahar jidhru u jaqsmu dik il-proprjetà li jkun inħarġilha permess, b'dan li Mercieca kien ser ikollu d-dritt tal-ewwel għażla sakemm ikollu total ta' terz ta' dik il-proprjetà. F'każ li xi ħadd mit-tliet partijiet ikun irid jittrasferixxi s-sehem tiegħu, l-partijiet l-oħra jkollhom id-dritt tal-ewwel għażla, b'dan illi f'każ ta' trasferiment ta' xi parti mill-art, min jakkwista kellu jkun marbut bl-istess kundizzjonijiet tal-imsemmi ftehim.

(ii) **Fil-25 ta' Marzu, 2004**[4] sar il-konvenju li bih il-Perit Paul Mercieca (ziju tal-konvenut it-tabib Arthur Mercieca) intrabat li jbiegħ u Joseph Portelli għan-nom u in rappreżentanza ta' Pirella Limited u ta' Three Jays Limited intrabat li jixtri żewġ terzi indiviżi tal-proprjetajiet hemm imsemmija, jiġifieri żewġt idjar biswit xulxin bin-numri 88 u 89 f'Saint Anthony Street, Għajnsielem, Għawdex u għalqa li tiġi fuq in-naħa ta' wara tal-istess djar bil-kejl ta' 6,677 metru kwadru, b'dan illi x-xerrejja rriżervaw id-dritt li fuq l-att finali jintlaħaq ftehim dwar kif ser jinqasmu l-beni bejniethom, sabiex fuq il-kuntratt ta' bejgħ tinxtara dik il-parti diviża miftehma bejniethom. B'dan illi, jekk il-kompraturi jkunu ser jitrasferixxu d-dritt tagħhom fuq din l-art lil terzi, l-ewwel joffruh lil xulxin jew lil Dottor Arthur Mercieca, taħt l-istess pattijiet li terzi jkunu ser jakkwistawha.

(iii) **Fil-25 ta' Marzu, 2004**[5] sar konvenju ieħor bejn il-Perit Paul Mercieca li ntrabat li jbiegħ u Joseph Portelli għan-nom u b'rappreżentanza ta' Pirella Limited u ta' Three Jays Limited intrabtu li jixtru terz indiviż tal-għalqa hemm imsemmija fil-kontrada "Tal Gliex", magħrufa bħala "Il-Ħotba ta' San Ġwann", bil-kejl ta' 6,244 metru kwadru, fil-limiti ta' Għajnsielem. Fuq l-istess konvenju deher

[4] Peress li l-partijiet ippreżentaw żewġ konvenji b'dati differenti li jittrattaw l-istess partijiet u l-istess art (ara dak datat 28 ta' Frar, 2004 f'paġna 175 u dak bid-data 25 ta' Marzu, 2004 f'paġna 232), din il-Qorti qegħda tieħu dan tal-aħħar bħala d-data uffiċjali li sar il-konvenju ma' Joseph Portelli u dan kif wara kollox jirriżulta mill-irċevuta maħruġa mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni f'paġna 231.
[5] Ara paġna 317 tal-proċess.

ukoll Dr. Arthur Mercieca, fejn jingħad li dan tal-aħħar kellu bi proprjetà terz indiviż ukoll mill-imsemmija għalqa u ntrabat li jidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ tal-imsemmija art.

(iv) **Fit-8 ta' April, 2004**[6] saret applikazzjoni li ġġib referenza 2066/2004, minn Joseph Portelli mal-Awtorità tal-Ippjanar, bħala *Outline Development Application*, "*To construct 13 dwellings and garages and pools",* li ġie approvat fis-16 ta' Marzu, 2005.

(v) **Fil-11 ta' Awwissu, 2005**[7] saret applikazzjoni għall-iżvilupp, li ġġib referenza 5052/2005, minn Joseph Portelli mal-Awtorità tal-Ippjanar, "*To construct 5 dwellings with garages",* li ġiet approvata fl-4 ta' Diċembru, 2006.

(vi) **Fil-5 ta' Frar, 2007**[8] sar konvenju bejn it-tabib Arthur Mercieca, f'ismu proprju u għan-nom ta' martu Rebecca *sive* Ruby Mercieca, Joseph Portelli għan-nom u in rappreżentanza ta' Santa Lucia Limited, ġia Pirella Limited u Ivan Vella li kien qiegħed jidher għan-nom tal-kumpanija Three Jays Limited, intrabtu bħala vendituri li jbiegħu lil Mario Grech għan-nom tal-kumpanija Clan Services Limited, li ntrabat li jixtri porzjon ta' art diviża bil-kejl ta' 6,774 metru

[6] Ara paġni 81 u 84 tal-proċess.
[7] Ara paġni 95 u 97 tal-proċess.
[8] Ara paġna 178 tal-proċess.

kwadru, jew kejl verjuri li għandha faċċata fuq Triq Sant'Antnin, kantuniera ma' sqaq pubbliku bla isem, ġewwa Għajnsielem, Għawdex. Il-kumpratur ingħata d-dritt li jittrasferixxi d-drittijiet marbuta ma' dan il-konvenju fis-sħiħ jew f'parti lil terzi.

(vii) **F'xi żmien bejn l-2007 u l-2008**[9] Martin Farrugia, kuntrattur tqabbad minn Joseph Portelli sabiex ifassal u jiftaħ it-toroq, jagħmel il-passaġġi, isir tindif tar-raba', iqatta' l-blat, ineħħi l-materjal, jibni l-ħitan tas-sejjieħ, jiżra' s-siġar, jibni xi ħitan u xi kmamar żgħar ukoll.

(viii) **Fit-23 ta' Jannar, 2008**[10] sar il-kuntratt ta' bejgħ bejn Mariella Mercieca, armla tal-Perit Paul Mercieca, bħala l-venditriċi, u Joseph Portelli, għan-nom u b'rappreżentanza ta' Santa Lucia Properties Limited bħala l-kumpanija kompratriċi, li permezz tiegħu xtrat porzjoni diviża ta' art li hija mmarkata bin-numru 15, liema art qiegħda Għawdex, fil-limiti ta' Għajnsielem, formanti parti mill-għalqa msejħa "Ta' San Ġwann", bil-kejl ta' 162 metru kwadru, liema art għandha faċċata fuq triq ġdida proġettata mingħajr isem li tisbokka ġewwa St. Anthony Street.

[9] Ara paġni 122 u 158 tal-proċess.
[10] Ara paġna 40 tal-proċess.

(ix) **Fit-23 ta' Jannar, 2008**[11] sar il-kuntratt ta' self u bejgħ, bejn Maria Teresa *sive* Mariella Mercieca, armla tal-Perit Paul Mercieca, bħala l-venditriċi, u Alan Barbara, għan-nom u b'rappreżentanza ta' Small Properties Limited bħala l-kumpanija kompratriċi, li permezz tiegħu xtrat porzjonijiet diviżi ta' art li huma mmarkati bin-numri 3, 4, 10, 12, 16, 17, 27, 28, 30, 35 u 36 fuq pjanta hemm annessa tal-qisien hemm indikati, liema porzjonijiet ta' art qegħdin kollha Għawdex, fil-limiti ta' Għajnsielem, formanti parti mill-għalqa msejħa "Ta' San Ġwann", kif ukoll terz indiviż ta' numru ta' porzjonijiet t'art li għandhom iservu għall-formazzjoni tat-toroq jew inkorporati fi sqaq eżistenti.

(x) **Fl-1 ta' Frar, 2008**[12] sar il-kuntratt ta' bejgħ ieħor, din id-darba bejn Mariella Mercieca, armla tal-Perit Paul Mercieca, bħala l-venditriċi, u Tabib Dottor Ivan Vella, għan-nom u b'rappreżentanza ta' Three Jays Limited bħala l-kumpanija kompratriċi, li permezz tiegħu xtrat porzjonijiet diviżi ta' art li huma mmarkati bin-numri 2, 6, 7, 13, 14, 21, 22, 23, 26, 33, 34 u 37 fuq pjanta hemm annessa, tal-qisien hemm indikati, liema porzjonijiet ta' art qegħdin kollha Għawdex, fil-limiti ta' Għajnsielem, formanti parti mill-għalqa msejħa "Ta' San Ġwann", kif ukoll terz indiviż ta' numru ta' porzjonijiet ta' art li għandhom iservu għall-formazzjoni tat-toroq jew inkorporati fi sqaq eżistenti.

[11] Ara paġna 42 tal-proċess.
[12] Ara paġna 50 tal-proċess.

(xi) **Fis-16 ta' Ottubru, 2009**[13] saret skrittura bejn Dottor Ivan Vella għall-kumpanija Three Jays Limited, Joseph Portelli għall-kumpanija Small Properties Limited, li deher ukoll fuq l-imsemmija skrittura għal Mariella Mercieca armla tal-arkitett Paul Mercieca, bħala s-sidien u min-naħa l-oħra Salvina Tabone bħala inkwilina li kienet tikri l-art tal-kejl ta' 1125 metru kwadru u numru ta' kmamar agrikoli fl-għalqa "Tal-Ħotba ta' San Ġwann" f'Għajnsielem u Frank Tabone, għal kull interess li jista' jkollu. Hemm issir referenza għal żewġ kawżi li kien hemm pendenti bejn il-partijiet li xtaqu jittransiġu billi l-inkwilina Tabone tirrinunzja għad-drittijiet kollha tagħha fuq l-imsemmija art agrikola u benefikati fuqha, u s-sidien jieħdu lura l-pussess tal-istess art, kontra l-ħlas favur Tabone tas-somma ta' €13,976. Il-kawżi li kien hemm kellhom jiġu ċeduti u kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha.

(xii) **Fis-7 ta' Marzu, 2012**[14] saret skrittura privata bejn it-Tabib Arthur Mercieca, f'ismu proprju u għan-nom ta' martu, Joseph Portelli għan-nom u b'rappreżentanza ta' Santa Lucia Limited, ġa Pirella Limited u Ivan Vella li kien qiegħed jidher għan-nom tal-kumpanija Three Jays Limited, u Mario Grech għan-nom tal-kumpanija Clan Services Limited. Fuq l-istess skrittura deher ukoll Joseph Portelli f'isem u għan-nom u b'rappreżentanza tal-kumpanija Small

[13] Ara paġna 193 tal-proċess.
[14] Ara paġna 190 tal-proċess.

Properties Limited. Hemm saret referenza għall-konvenju tal-5 ta' Frar, 2007, li kien skada fil-5 ta' Awwissu, 2008, mingħajr ma ġġedded, iżda Mario Grech kien qiegħed jitlob li jingħata lura l-ħlas tas-somma ta' Lm200,000 ekwivalenti għal €465,874.67 li kien ħallas bħala depożitu bis-saħħa tal-imsemmi konvenju. Għalhekk il-partijiet waslu fi ftehim ta' transazzjoni fejn Mario Grech *nomine* assenja u ttrasferixxa d-drittijiet u l-pretensjonijiet tiegħu fil-konfront ta' Mercieca, Portelli *nomine* u Vella *nomine* lill-kumpanija Small Properties Limited, filwaqt li Mario Grech *nomine* ħallas lil Small Properties Limited is-somma ta' €17,470, marbuta ma' konvenji konklużi ma' terzi fuq partijiet mill-istess art mertu tal-konvenju. Mercieca, Portelli *nomine* u Vella *nomine* ddikjaraw li huma jagħrfu u jaqblu ma' dik l-assenjazzjoni, u rritornaw kambjala li kienet maħruġa favur tagħhom fuq il-konvenju, filwaqt li ġie ddikjarat li m'għandhomx pretensjoni fil-konfront ta' Mario Grech *nomine* li min-naħa tiegħu ddikjara wkoll li ma kellu l-ebda pretensjoni fil-konfront tagħhom fid-dawl tal-imsemmija assenjazzjoni, salv id-drittijiet ta' Small Properties Limited fil-konfront tal-vendituri fid-dawl tal-imsemmija assenjazzjoni.

(xiii) **Fit-18 ta' Mejju, 2016**[15] sar il-kuntratt ta' bejgħ bejn Mariella Mercieca, armla tal-perit Paul Mercieca bħala l-venditriċi u t-Tabib Arthur Mercieca u martu, bħala x-xerrejja, li permezz tiegħu ġew

[15] Ara paġna 180 tal-proċess.

trasferiti porzjonijiet diviżi ta' art formanti parti mill-għalqa msejħa "Ta' San Ġwann". Dawn il-porzjonijiet huma indikati bin-numri 5, 8, 9, 11, 18, 19, 20, 24, 25, 29, 31 u 32, fuq l-istess pjanta li kien hemm anness mal-kuntratt ta' bejgħ tat-23 ta' Jannar, 2008, tal-qisien hemm indikati, kif ukoll terz indiviż ta' numru ta' porzjonijiet ta' art li għandhom iservu għall-formazzjoni tat-toroq jew inkorporati fi sqaq eżistenti.

16. Niġu lura b'hekk għall-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti miżżewġin Mercieca. Wieħed jista' jgħid li l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004, kien il-punt tat-tluq ta' dan in-negozju ingarbuljat bejn il-partijiet, iżda żgur li ma kienx l-uniku negozju li seħħ bejn il-partijiet fil-kawża. Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti meta jingħad minnhom li m'għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mal-kumpaniji Santa Lucia Properties Limited u Small Properties Limited.

17. Kif ingħad drabi oħra minn dawn il-Qrati, b'relazzjoni ġuridika wieħed jifhem dak l-att jew pluralità ta' atti konnessi li jimmiraw għall-produzzjoni ta' effett ġuridiku fl-isfond tad-drittijiet bejn żewġ soġġetti jew aktar. Tali att jew atti huma, imbagħad, ravviżabbli minn manifestazzjoni ta' volontà, jew ta' dik l-imġiba li skont iċ-ċirkustanzi li fih iseħħ fit-traffiku ġuridiku tnissel fid-destinatarju t-tifsira li l-parti trid tipproduċi l-konsegwenzi ġuridiċi msemmija (ara b'eżempju s-sentenza ta' din il-Qorti

(Kompetenza Inferjuri) tat-28 ta' Frar, 2007, fil-kawża fl-ismijiet ***Burmarrad Commercials Limited v. Desmond Mizzi et***).

18. Fil-każ taħt eżami, għalkemm huwa minnu li l-konvenuti appellanti Mercieca nkarigaw lill-attur Joseph Portelli sabiex iwettaq numru ta' servizzi, u fil-bidu dan kien qiegħed iwettaqhom; b'danakollu mill-provi jidher li fi stadju minnhom, Portelli, għalkemm il-ġestjoni tal-proġett baqa' f'idejh, beda jdaħħal minfloku lil Santa Lucia Properties Limited u lil Small Properties Limited. Din il-Qorti mhix konvinta ma' dak li jingħad mill-atturi fis-sens li kien hemm mandat taċitu mill-konvenuti lill-kumpaniji attriċi sabiex iwettqu l-imsemmija servizzi, u dan għar-raġuni li ma ġiex ippruvat li fil-bidu li daħlet Small Properties Limited, dan kien bl-għarfien sħiħ tal-konvenuti.

19. Rilevanti f'dan is-sens huma s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Mejju, 1963, fil-kawża fl-ismijiet ***Romeo Fleri v. Nutar Francis Xavier Dingli*****,** fejn **i**l-Qorti qieset li huwa minnu li l-mandat jista' jingħata taċitament, iżda «*element essenzjali tal-mandat taċitu hi x-xjenza u l-konsapevolezza tas-suespost mandat li affari li jinteressah ġie intrapriz minn ħaddiehor*...». Kif ukoll dik tal-31 ta' Ottubru, 2014, fil-kawża fl-ismijiet ***Julia Coleiro v. Carmel Coleiro***, fejn hemm ingħad li sabiex jikkonfigura l-mandat taċitu jeħtieġ li jiġi ppruvat l-*idem placitum consensus,* jiġifieri l-kunsens espress, għalkemm mhux miktub, taż-żewġ

partijiet, peress li huwa l-fużjoni tal-kunsens tagħhom li joħloq ir-rabta legali u jwassal għall-eżistenza tal-mandat.

20. Iżda min-naħa l-oħra, din il-Qorti taqbel li l-kumpaniji attriċi aġixxew bħala *negotiorum gestor*[16], hekk kif b'mod partikolari, il-kumpanija Small Properties Limited, fil-bidu mingħajr l-għarfien ta' Mercieca, ħallset għal numru ta' xogħlijiet u servizzi fuq l-art fejn kellu jitwettaq il-proġett, kif ukoll kellha sehem ewlieni sabiex jiġu żgumbrati l-inkwilini li kien hemm fuq l-art agrikola bil-ħlas ta' kumpens u li daħlet għall-assenjazzjoni tad-drittijiet fuq il-konvenju minflok Mario Grech *nomine* (f'dan l-istadju bl-għarfien sħiħ tal-konvenuti miżżewġin Mercieca li kienu parti fuq il-kuntratt tal-2012), li issa ċertament ma jistax jibqa' jingħad li m'hemmx relazzjoni ġuridika. F'dak l-istadju, jiġifieri fl-2012, jista' jingħad li nħoloq mandat taċitu hekk kif, f'dak il-mument Mercieca żgur li kienu jafu b'dak li kienet qiegħda tagħmel il-kumpanija Small Properties Limited u m'oġġezzjonawx, iżda ħallewha għaddejja u għalhekk minn dak il-mument jista' jiġi argumentat li kien hemm mandat taċitu.

21. Dan ma jfissirx li din il-konsiderazzjoni twassal għall-konklużjoni li l-kumpaniji attriċi għandhom jedd għall-ħlas (xi ħaġa li għad trid tiġi mistħarrġa fil-mertu) iżda fuq il-valutazzjoni tal-provi kif hawn qabel

---

[16] *Negotiorum gestor* jissemma fil-liġi taħt it-titolu ta' kważi kuntratti u jikkonsisti fl-amministrazzjoni tal-affarijiet ta' ħaddieħor mingħajr ma jkun ingħata mandat. Ara **Artikoli 1012** u **1013 tal-Kodiċi Ċivili.**

elenkati, din il-Qorti hija tal-fehma li tabilħaqq għalkemm ma hemmx kuntratt bejn il-kumpaniji attriċi u l-konvenuti, xorta nħolqot relazzjoni ġuridika. Hekk pereżempju, meta Small Properties waslet fi ftehim mal-gabillotti li kienu qegħdin jokkupaw l-art li fuqha kellu jsir il-proġett, il-konvenuti miżżewġin Mercieca aċċettaw ix-xogħol u s-servizzi mwettqa minn Small Properties Limited, tant li dawn aċċettaw li jħallsu terz tal-ispejjeż legali marbuta ma' dik it-transazzjoni (ara xhieda b'affidavit tat-Tabib Arthur Mercieca fuq wara ta' paġna 228 tal-proċess). Dan seħħ ukoll meta l-konvenuti aċċettaw il-fatt li Small Properties Limited tidħol minflok Mario Grech *nomine* u ħallewha tkompli u b'hekk kellha rwol deċiżiv sabiex ikompli n-negozju li kellhom imfassal il-partijiet fil-ftehim oriġinali, u li ma jisfrattax l-istess negozju.

22. Minn dan kollu jinżel li għamlet sew l-Ewwel Qorti meta ma laqgħetx din l-eċċezzjoni tal-konvenuti Mercieca u għar-raġunijiet hawn mogħtija, dan l-aggravju ma jistax jintlaqa'.

23. Ngħaddu għat-**<u>tieni aggravju tal-konvenuti Mercieca</u>**, fejn isostnu li huma kellhom jinħelsu għalkollox mill-ħlas tal-ispejjeż tal-kuntrattur Martin Farrugia u tal-iżgumbrament ta' Salvina Tabone. Huma jtennu li bis-saħħa tal-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004, huma kienu eżentati minn dawn l-ispejjeż u ma jaqblux mal-Ewwel Qorti meta qieset li ma setgħux jinvokaw dan il-ftehim fil-konfront ta' Small Properties Limited li

ma kinitx parti fuqu u għalhekk ma jorbothiex. Jikkritikaw lill-Ewwel Qorti li donnha assumiet li l-fattura li nħarġet mill-kuntrattur Martin Farrugia tħallset minn dik il-kumpanija, dan meta tinsab kontradetta mix-xhieda li qalu li x-xogħol fuq is-sit sar minn Joseph Portelli.

24. Minbarra dan, anke jekk għall-grazzja tal-argument kienet Small Properties li ħarġet il-flus, isostnu li l-Ewwel Qorti m'apprezzatx il-fatt li l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004, impona obbligu fuq il-partijiet kontraenti, inkluż lil Joseph Portelli, li jorbot lil kwalunkwe terz li jċedilu d-drittijiet tiegħu bl-istess obbligi tal-ftehim. Jingħad ukoll mill-konvenuti appellanti, li l-Ewwel Qorti m'apprezzatx li Joseph Portelli kien il-*lunga manus* tal-kumpaniji attriċi, peress li rriżulta mill-provi li kien l-istess Portelli li kien qiegħed jinnegozja u jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa. Għalhekk isostnu li l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004, kien baqa' applikabbli, peress li jekk tneħħi l-*corporate veil* kien u baqa' Joseph Portelli li kellu l-kontroll u t-tmexxija tagħhom. Wara kollox, jingħad ukoll mill-appellanti li jekk wieħed jara d-deskrizzjoni tax-xogħlijiet, kif jirriżultaw mill-fattura, isib li huma proprju dawk ix-xogħlijiet li l-konvenuti Mercieca kellhom jiġu eżentati minnhom skont l-imsemmi ftehim.

25. L-istess jingħad fir-rigward tal-ispiża marbuta mal-iżgumbrament ta' Salvina Tabone. Dan minbarra l-fatt, li jirriżulta li l-konvenuti appellanti ma kinux parti mill-ftehim li sar mal-istess Tabone, tant li mill-ftehim jidher

li intrigat ruħha z-zija Mariella Mercieca. Il-konvenuti appellanti jisħqu li huma kellhom relazzjoni ġuridika mal-attur Joseph Portelli biss u ladarba dan daħal fi ftehim mal-kumpanija Small Properties Limited, allura Portelli kellu jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-istess kumpanija u mhux il-konvenuti. Wara kollox, Alan Barbara, fix-xhieda tiegħu jgħid li huwa ftiehem ma' Joseph Portelli li kienu ser jirranġaw, iżda huwa qatt ma kellem lill-konvenuti. L-appellanti jsostni li l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li huma qabbdu lill-atturi, inkluż lill-kumpaniji attriċi biex jaħdmu jew jaġixxu fl-interess u għall-benefiċċju tagħhom, isostnu li hija waħda żbaljata u li ma ġietx ippruvata.

26. Din il-Qorti tqis li huwa minnu li bis-saħħa tal-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004, kien miftiehem illi kull tip ta' ħlas dovut b'rabta mal-applikazzjoni għall-permessi, spejjeż mal-Kunsill Lokali, mad-Dipartiment tal-Gvern jew mal-Enemalta, *surveys*, tneħħija u trasportazzjoni ta' siġar, it-twaqqigħ tal-istrutturi u spejjeż oħra li kellhom isiru f'din il-proprjetà kellhom jinġarru minn Portelli u Vella. Dan ifisser li tabilħaqq il-ħsieb oriġinali kien li Mercieca kellu jiġi eżentat minn dawk l-ispejjeż (għar-raġuni li huwa kellu rwol ewlieni fin-negozju li bih Portelli u Vella kienu se jiksbu żewġ terzi tal-proprjetà). Madankollu ġara li mal-ewwel bdew jinbidlu numru ta' fatturi f'dan in-negozju.

27. Hekk insibu li filwaqt li l-ftehim ta' Frar 2004 ġie ffirmat minn Portelli, Vella u Mercieca fil-kwalità personali tagħhom, sa xahar wara, meta sar il-konvenju Portelli deher għan-nom u b'rappreżentanza ta' Pirella Limited u ta' Three Jays Limited (il-kumpanija ta' Vella). Mercieca kien jaf sew li l-partijiet l-oħra daħħlu l-kumpaniji fuq il-konvenju, hekk kif jirriżulta mill-istess xhieda tiegħu[17]. Kemm hu hekk, huwa kien preżenti għall-konvenju maz-ziju li sar f'Marzu tal-2004. F'dak l-istadju (bejn l-2004 u l-2006) Portelli kien qiegħed iwettaq ix-xogħlijiet kif imniżżla fil-ftehim. Madankollu kien hemm żewġ ġrajjiet importanti li seħħew, li biddlu n-negozju li kellhom il-partijiet. L-ewwel ħaġa li biddlet is-sitwazzjoni kienet il-fatt li fi Frar 2007, il-partijiet daħlu f'konvenju ma' Mario Grech għan-nom ta' Clan Services Limited li kien ser jixtri l-art kollha. Din l-aħħar kumpanija daħlet f'numru ta' konvenji waqt li hija stess kienet fuq konvenju.

28. It-tieni ġrajja li tat id-daqqa finali għall-proġett oriġinali, kienet li fi kliem l-istess Mercieca, hekk kif waqa' l-konvenju ma' Clan Services Limited, il-pjan kollu tagħhom ta' proġett wieħed kbir sfaxxa u dan peress li ladarba Clan Services Limited daħlet f'konvenji fuq ħames *plots*, hekk kif waqa' l-konvenju tas-sena 2007, dawn il-*plots* ġew assenjati fil-parti l-kbira lil Small Properties Limited. Fil-fatt jekk wieħed jara l-kuntratti tal-akkwist ta' Santa Lucia Properties Limited, u ta' Small Properties Limited,

[17] Ara paġna 229 tal-proċess.

li saru f'Jannar 2008, dawn xtraw numru ta' *plots* identifikati u mhux aktar sehem indiviż. Small Properties Limited, kumpanija tan-neputi ta' Portelli, daħlet fix-xena hekk kif Portelli ma kellux il-finanzi sabiex ikompli bin-negozju u aċċettat tidħol minfloku.

29. Din il-Qorti hija konvinta li t-Tabib Arthur Mercieca kien jaf bl-involviment ta' dawn il-kumpaniji fl-2008. Ibda biex, in-negozju kien qiegħed isir mal-familjari tiegħu u skont il-ftehim huwa kellu rwol determinanti fl-imsemmi negozju. Magħdud ma' dan, ladarba minn dawn iż-żewġ kuntratti jirriżulta li kienet seħħet il-bidla mill-ftehim oriġinali, hekk kif minflok kien hemm bejgħ ta' żewġ terzi indiviżi tal-imsemmija proprjetà dan ifisser li f'dak l-istadju l-partijiet kienu ftehmu kif kienu ser jinqasmu l-*plots* bejniethom. Wara kollox, ma jidhirx li kien hemm xi kontroversja dwar kif ġew assenjati l-*plots* li nxtraw mill-partijiet. B'hekk jidher li l-ftehim oriġinali bejn il-partijiet kellu jiġi abbandunat u dan bil-kunsens tal-istess partijiet minħabba l-bidla fiċ-ċirkostanzi. Dan jingħad ukoll peress li ħadd mill-partijiet ma ħares id-dritt tal-ewwel rifjut mogħti bil-ftehim ta' Frar, 2004 u lanqas kien hemm xi ħadd, inkluż Mercieca, li pprova jħaddem jew iġib fis-seħħ dak id-dritt.

30. Fil-fehma ta' din il-Qorti ma hemmx dubju li sa fejn twettqu xogħlijiet u servizzi minn jew fuq inkarigu ta' Portelli waħdu, dawn għandhom jintrefgħu minn Portelli u Vella waħedhom u dan skont il-prinċipju ta' *pacta*

sunt servanda, jiġifieri l-ftehim bejn il-partijiet jikkostitwixxi liġi, li jinsab rifless fl-**Artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili.** Madankollu, kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti, dak il-ftehim tal-25 ta' Frar, 2004, huwa *res inter alios acta* għall-kumpanija Small Properties Limited li ma kinitx parti fuqu. Dan jingħad ukoll peress li skont l-**Artikolu 1001 tal-Kodiċi Ċivili,** il-kuntratti għandhom saħħa biss bejn il-partijiet li jikkontrattaw u huwa biss f'każijiet li tipprovdi l-liġi stess fejn hemm eċċezzjoni għal dan.

31. Għalhekk, ma jistax jingħad li Small Properties kienet marbuta bil-kundizzjonijiet riżultanti mill-ftehim oriġinali tal-25 ta' Frar, 2004. Dan jingħad ukoll peress li ma jirriżultax li Joseph Portelli rabatha bl-istess kundizzjonijiet tal-imsemmi ftehim, hekk kif infurmaha li huwa kien ser jiġbor żewġ terzi mill-ispejjeż mingħand iż-żewġ konvenuti, ftehim kompletament differenti minn dak maħsub fil-ftehim oriġinali tal-2004.

32. L-**Artikolu 992 (2) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi illi *"l-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi*". La l-kuntratt għandu l-forza ta' liġi għall-partijiet, dan ifisser li kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra b'mod unilaterali min-naħa ta' parti waħda biss, iżda huwa meħtieġ il-kunsens taż-żewġ partijiet jew għal raġunijiet magħrufa fil-liġi (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tal-14 ta' April, 2009, fil-kawża fl-ismijiet ***Saviour Portelli v. Alfred Caruana noe et***). Għalkemm il-

kunsens jista' jkun wieħed taċitu, iżda dan irid jirriżulta minn fatti li minnhom tkun tista' tinstilet il-volontà preċiża li d-dritt qed jiġi abbandunat, u dawk il-fatti assolutament ma jkunux jistgħu jiġu rikonċiljati mal-konservazzjoni tad-dritt (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Novembru, 1993, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Sammut et v. Dr. Tonio Azzopardi***).

33. Meta dawn il-prinċipji jitħaddmu għall-każ taħt eżami, il-kwistjoni hi kien hemm jew ma kienx hemm il-kunsens tal-partijiet li l-kuntratt tal-2004 jitwarrab? Illi jekk jitqies li Mercieca aċċetta li ġie abbandunat il-kuntratt tal-2004, jitqies li effettivament irrinunzja wkoll għad-drittijiet li kien jagħtih l-imsemmi kuntratt. B'żieda mal-ġrajjiet imsemmija qabel, jekk kien hemm bżonn konferma oħra li dan il-ftehim tal-2004 kien twarrab, huwa dak li ġara fis-sena 2009, meta Mercieca aċċetta li jħallas terz tal-ispejjeż legali marbuta mat-transazzjoni sabiex il-gabillott jiġi żgumbrat mill-għalqa, spiża li ċertament kienet taqa' fil-parametri tal-eżenzjoni maħsuba fl-imsemmi kuntratt tal-2004. B'dan il-mod, jista' jingħad ukoll li, Mercieca kienu qegħdin jagħrfu x-xogħol u s-servizzi mwettqa minn Small Properties Limited, li kellha rwol ewlieni sabiex dik it-transazzjoni fejn il-gabillott ġie żgumbrat mill-għalqa ġiet fis-seħħ u rrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom skont il-ftehim tal-2004, peress li l-ħlas imwettaq minnhom, ma jistax jiġi rikonċiljat mat-tħaris tad-drittijiet tagħhom riżultanti mill-ftehim oriġinali. F'dak l-istadju ma nvokawx id-dritt tal-eżenzjoni tagħhom u

lanqas insistew li t-terz li daħal minflok Joseph Portelli, kellu jkun marbut bl-istess obbligi tal-ftehim. Dawn iċ-ċirkostanzi kollha jwasslu għall-konklużjoni waħda u ċjoè li Mercieca kien aċċetta li l-ftehim oriġinali kien ġie fit-tmiem tiegħu. Il-fatt li Mercieca xehed li dan sar sabiex ma jħallux lill-avukat jistenna mhix raġuni tajba u hija biss tentattiv fjakk sabiex jipprova jiġġustifika t-teżi tiegħu.

34. Minn dan kollu jinżel, li filwaqt li Mercieca għandhom jedd jinvokaw il-ftehim fil-konfront ta' Portelli sa fejn dan kien għamel l-ispejjeż, madankollu l-konvenuti Mercieca ma jistgħux jippretendu li l-ftehim tal-2004 għandu japplika wkoll fil-konfront ta' Small Properties Limited. Wara kollox, kif ingħad qabel, dak li Small Properties Limited kienet qiegħda twettaq bħala servizzi u spejjeż bħala *negotiorum gestor* fl-interess tal-proġett oriġinali li kellhom il-partijiet, spiċċa wkoll aċċettat mill-konvenuti, meta permezz tal-kuntratt tal-2012 hija daħlet minflok Clan Services Limited u b'hekk daħal fis-seħħ mandat taċitu, hekk kif f'dak il-mument, Mercieca żgur li kienu jafu b'dak li kienet qiegħda tagħmel il-kumpanija Small Properties Limited. Mhux biss m'oġġezzjonawx, iżda ħallewha għaddejja.

35. Lanqas jgħodd l-argument tal-konvenuti appellanti fis-sens li Joseph Portelli kellu jitqies il-*lunga manus* tal-kumpaniji attriċi, peress li minbarra l-fatt li l-kumpanija kummerċjali għandha personalità ġuridika

separata mid-diretturi jew azzjonisti li jkun hemm warajhom, lanqas jista' jingħad li mill-provi rriżulta li kien hemm xi *mala fede* min-naħa ta' Portelli li jiġġustifika li jitwarrab il-velu tal-personalità ġuridika distinta. Kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Mejju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***David Buhagiar v. CFS Construction Limited et***, il-kunċett tar-responsabbiltà personali tad-direttur ta' soċjetà ta' responsabbiltà limitata, ġeneralment magħruf bħala *lifting of the corporate veil*, jista' jsib riskontru f'azzjonijiet għal responsabbiltà għal kummerċ bi frodi u kummerċ ħażin, mhux biss ma jirriżultax fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, iżda lanqas ġie allegat li hekk seta' kien il-każ.

36. F'kull każ, l-aġir f'waqtu tal-kumpanija Small Properties Limited kemm sabiex jiġi żgumbrat il-gabillott mill-għalqa, kif ukoll sabiex tieħu fuqha n-negozju li Portelli, Vella u Mercieca kellhom ma' Clan Services Limited, kien determinanti sabiex in-negozju oriġinarjament maħsub ma jisfrattax għal kollox. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, din il-Qorti ma tqisx xieraq li tilqa' t-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti.

37. Fit-**<u>tielet aggravju</u>** l-konvenuti appellanti Mercieca jilmentaw li huma ġew ikkundannati jħallsu lill-atturi l-ammont ta' €26,583.93, rappreżentanti sehemhom mill-ispejjeż magħmula mill-atturi għall-iżgumbrament effettiv ta' Salvina Tabone (€4,658.75) u sehemhom mill-ispejjeż magħmula mill-kuntrattur Martin Farrugia (€21,870.18). Isostnu li

qatt ma tressqet il-prova effettiva li dawn l-ammonti tħallsu mill-atturi u għalhekk il-konvenuti jgħidu li l-Ewwel Qorti ma setgħet qatt tillikwida u tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsuhom. Jisħqu li l-Ewwel Qorti rriskontrat nuqqasijiet fil-provi mressqa mill-atturi inkwantu min jallega li jkun wettaq ħlas għandu l-obbligu li jipprova li wettaq dak il-pagament. Iżda jekk wieħed jara l-provi fl-atti ta' din il-kawża ma tressqu l-ebda rċevuti. Issir referenza mill-appellanti għax-xhieda ta' Martin Farrugia, li għalkemm isostni li tħallas, tressqet xhieda kunfliġġenti dwar min wettaq il-ħlas. Dan minbarra l-fatt li qam diżgwid ukoll dwar il-munita li suppost kellha tirregola l-fattura maħruġa mill-imsemmi Martin Farrugia. Minkejja li Malta qalbet għall-munita ewro sa mill-1 ta' Jannar, 2008 u l-fattura nħarġet fil-5 ta' Mejju, 2008, l-Ewwel Qorti qieset li l-ammont indikat f'dik il-fattura kien effettivament Liri Maltin. Fid-dawl ta' dan kollu jinsisti li l-Ewwel Qorti ma messha qatt ikkundannat lill-konvenuti jħallsu lill-atturi.

38. Tajjeb li l-ewwel jiġu mfakkra ċertu prinċipji marbuta mal-kwistjoni tal-ħlas. Filwaqt li huwa minnu li huwa prinċipju aċċettat li l-piż tal-prova tal-pagament jaqa' fuq min jallegah b'mod konvinċenti u konklussiv (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 t'Ottubru, 1998, fil-kawża fl-ismijiet ***Joe Chetcuti et v. Joseph Pearson et***, huwa wkoll prinċipju aċċettat li: *«l-pagament jista' jiġi ppruvat bil-mezzi kollha ammessi u rikonoxxuti mid-dritt probatorju, jiġifieri bi provi diretti, bħal dokumenti, xhieda u l-konfessjoni tal-kreditur, kif ukoll bi provi indiretti, bħal ma huma l-*

preżunzjonijiet u l-indizji kapaċi li jikkonvinċu lill-ġudikant» (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-12 ta' Frar, 1959, fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuele Bezzina v. Emmanuele Attard et***). Dan ifisser li filwaqt l-irċevuti huma l-aħjar prova li jkun sar il-ħlas, iżda l-pagament jista' xorta jiġi ppruvat b'mezzi oħra li jirriżultaw mill-provi.

39. Minn dan jinżel li għalkemm huwa minnu li l-atturi ma ressqux provi dwar ħlasijiet li saru minnhom permezz tal-irċevuti, madankollu, fil-każ tax-xogħlijiet imwettqa mill-kuntrattur Martin Farrugia, dan tressaq bħala xhud fejn ikkonferma li huwa tħallas tax-xogħol imwettaq minnu. Huwa fisser li meta kien beda x-xogħol fl-2007 kienet għadha tintuża l-lira Maltija u li sakemm tlesta x-xogħol, fl-2008, l-aħħar pagament sar bl-ewro. Huwa eżebixxa fattura[18] tax-xogħol imwettaq minnu li jgħid li tħallas tiegħu. Għalkemm għall-ewwel jgħid li tħallas minn Joe Portelli, iżda taħt kontroeżami, huwa xehed li ma jiftakarx jekk tħallasx minn Joseph Portelli jew minn Small Properties. Dan ifisser li filwaqt li jista' jkun tqanqal dubju dwar min mill-atturi tħallas (kwistjoni li ma titqiesx daqstant rilevanti, ikkunsidrat ta' kif saret l-azzjoni attriċi) ma hemmx dubju li l-kuntrattur tħallas tax-xogħol imwettaq minnu. Il-kwistjoni dwar min mill-atturi ħallas u l-munita li biha tħallas il-kuntrattur ser jiġu trattati fl-aggravji li jmiss.

---

[18] Ara paġna 158 tal-proċess fejn il-fattura datata 5 ta' Mejju, 2008, hija indirizzata lil Joseph Portelli *obo* Small Properties.

40. Fir-rigward tal-flus imħallsa b'rabta mal-iżgumbrament ta' Salvina Tabone, għalkemm din ma xehditx sabiex tikkonferma li sar il-ħlas (peress li jirriżulta li hija kellha problemi ta' saħħa) madankollu ġiet esibita kopja awtentikata ta' ftehim fejn hemm jingħad li Tabone kienet qiegħda preżenzjalment tirċievi s-somma ta' €13,976. Din il-Qorti hija sodisfatta bil-prova mressqa mill-atturi sabiex jissustanzjaw din l-ispiża magħmula minnhom. Wara kollox, l-istess konvenuti appellanti aċċettaw li jħallsu lill-Avukat terz tal-ispejjeż legali marbuta mal-proċeduri li kien hemm fil-konfront ta' din il-gabilott u għalhekk il-kontestazzjoni tagħhom fir-rigward ta' din l-ispiża tabilħaqq ma jagħmilx sens.

41. Isegwi li dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti ma jistħoqqlux li jintlaqa'.

42. Imiss li jiġi mistħarreġ **<u>ir-raba' aggravju tal-konvenuti appellanti</u>**, li jorbot ma' dak ta' qabel fejn il-konvenuti appellanti jilmentaw li ma jirriżultax min huwa l-kreditur effettiv. Jgħidu li l-Ewwel Qorti llikwidat ħlas favur l-atturi kollha mingħajr ma identifikat liema attur jistħoqqlu jirċievi liema ħlas u fin-nuqqas ta' prova l-Ewwel Qorti kellha tordna l-ħelsien mill-ħarsien tal-ġudizzju. Hekk il-konvenuti appellanti josservaw li mhux ċar min ħallas lill-kuntrattur Martin Farrugia, jekk hux Joseph Portelli jew Small Properties Limited. Dan meta kienet l-Ewwel Qorti stess li osservat li l-kwalità tal-provi mressqa mill-atturi kienet waħda dgħajfa, hekk kif la

tressqu ċekkijiet, la reġistri tan-negozju li fihom jiġu mniżżla ħlasijiet, jew xi rendikont ta' xort'oħra li normalment jinżammu f'proġetti kbar bħalma huma dawk ta' żvilupp. Il-konvenuti appellanti jressqu l-istess argumenti fil-każ tal-ħlas li jingħad li sar favur Salvina Tabone. Ġaladarba l-atturi huma personalitajiet ġuridiċi separati u distinti, il-konvenuti appellanti jsostnu li ma jistax ikun li l-kundanna ssir favur l-atturi appellati kollha. Jingħad li dan ipoġġi lill-konvenuti f'pożizzjoni li jkollhom iħallsu dak l-ammont dovut lill-atturi preżumibilment fi kwoti ugwali.

43. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti ma jistax jitqies bħala wieħed siwi. Illi għalkemm huwa minnu li l-atturi ressqu t-talbiet tagħhom f'daqqa mingħajr distinzjoni bejniethom dwar dak li kien dovut lil kull wieħed minnhom, mill-provi jirriżulta bl-aktar mod ċar li l-pretensjonijiet tal-atturi huma fis-sens li l-ħlasijiet huma dovuti lil Small Properties Limited. Jekk wieħed jara x-xhieda ta' Joseph Portelli[19], jirriżulta li filwaqt li fil-każ tal-kuntrattur Martin Farrugia, dan kien jirċievi l-inkarigu mingħandu, iżda huwa mbagħad kien imur għand il-kumpanija Small Properties sabiex jingħata l-flus ħalli jkun jista' jħallsu. Hekk ukoll, fil-każ ta' Salvina Tabone, Portelli jispjega li Lm2000 tħallsu minn Three Jays Limited u Lm4,000 tħallsu minn Small Properties Limited. Dan jinsab konfermat ukoll mix-xhieda tat-Tabib Ivan Vella[20].

[19] Ara paġna 172 tal-proċess.
[20] Ara paġni 222 tal-proċess.

44. Min dan kollu jinżel li dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti huwa wieħed bla bażi.

45. Dan iwassalna għall-**<u>ħames aggravju tal-konvenuti appellanti Mercieca</u>**, fejn jilmentaw li l-ammont likwidat huwa wieħed eċċessiv u dan jingħad minnhom b'referenza għall-kont tal-kuntrattur Martin Farrugia. Issir kritika għad-deċizjoni tal-Ewwel Qorti, sa fejn fiha jingħad li l-ammont li jirriżulta mill-fattura eżebita mill-kuntrattur għall-ammont ta' 21,866.90, kellu jitqies li sar ħlas f'Liri Maltin.

46. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti sa fejn ingħad minnha li ladarba n-negozjati għax-xogħol sar qabel l-1 ta' Jannar, 2008, dan x'aktarx ifisser li l-fattura tirreferi għall-ammonti miftiehma bil-Lira Maltija u lanqas sa fejn jingħad minnha li l-"*fattura ma tindikax jekk il-ħlas pretiż minn Farrugia kienx fl-ewro jew f'Liri Maltin".* Dan jingħad mhux biss peress li l-fattura nħarġet fil-5 ta' Mejju, 2008, meta allura l-ewro kienet laħqet saret il-munita legali f'pajjiżna, iżda wkoll peress li intestatura tal-kolonna fejn hemm indikati l-figuri għax-xogħlijiet hemm imsemmija jingħad "**<u>Amount (Euro)</u>**", li jfisser li l-konklużjoni li dawk l-ammonti kienu bil-Lira Maltija hija waħda żbaljata. Wara kollox il-prinċipju applikabbli jibqa' dak *contra scriptum testimonium, non scriptum testimonium non feritur* jiġifieri dak li jirriżulta minn prova bil-miktub, mhux meħtieġ li titressaq prova ulterjuri tagħha.

47. Dan ifisser li l-ammont li l-atturi seħħilhom jippruvaw li ħallsu lill-kuntrattur għax-xogħlijiet imwettqa fuq l-art inkwistjoni kien dak ta' €28,166.60 u mhux ta' €65,610.53, kif ingħad mill-Ewwel Qorti, li tabilħaqq huwa wieħed eċċessiv. Ladarba terz ta' €28,166.60 huwa €9,388.87, dan ifisser li jeħtieġ li s-sentenza appellata tiġi emendata f'dan is-sens. Għalhekk dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti jistħoqqlu li jiġi milqugħ.

48. Fadal l-**aħħar aggravju tal-konvenuti appellanti**, fejn jikkontestaw il-fatt li ġew ikkundannati jħallsu sehem mill-ispejjeż għall-iżgumbrament ta' Salvina Tabone fl-ammont ta' €4,658.75. Il-konvenuti appellanti jisħqu li meta sar il-ftehim ma' Tabone fl-2009, huma ma kinux parti minn dak il-ftehim, hekk kif dehru, il-kumpanija Three Jays Limited, il-kumpanija Small Properties Limited u Mariella Mercieca, armla ta' Paul Mercieca. Għalhekk isostnu li dan il-ftehim huwa *inter res alios acta* għalihom u li jorbot biss lill-partijiet li dehru fuqu. Jargumentaw li jekk kemm-il darba jirriżulta li l-kumpanija attriċi Small Properties Limited ħallset il-flus sabiex tiġi żgumbrata Tabone, hija għandha jedd iddur fuq il-partijiet l-oħra li dehru magħha fuq l-imsemmija skrittura, li kellhom l-obbligu tal-ħlas u rifużjoni u mhux huma. L-appellanti jsostnu li l-atturi naqsu milli jressqu kwalunkwe prova li torbothom mal-iżgumbrament ta' Salvina Tabone, anzi l-ftehim eżebit huwa prova li huma ma kellhomx

x'jaqsmu ma' dik it-transazzjoni u għalhekk l-Ewwel Qorti ma messha qatt ikkundannathom iħallsu l-ispejjeż fir-rigward tal-istess Salvina Tabone.

49. Il-fatt li l-għalqa fejn il-partijiet oriġinali li riedu jiżviluppaw l-art kienet okkupata mill-gabillotti kien magħruf sa mill-bidu tal-proġett fl-2004[21]. Kif ingħad qabel, il-proġett kif oriġinarjament maħsub, fejn Portelli u Vella kellhom iġorru l-ispejjeż kollha imsemmija fil-ftehim tal-2004, ġie abbandunat hekk kif inqalgħu l-problemi għall-ħabta tal-2008, meta sfaxxa n-negozju ma' Clan Services Limited, fejn il-partijiet minn dak l-istadju 'l quddiem kollha bdew jaqdfu għal rashom, tant li l-bejgħ minn ishma indiviżi bdew isiru ta' numru ta' porzjonijiet ta' art separati. Madankollu, jitqies ġustifikat li l-ispejjeż li saru minn Small Properties Limited (li allura ma kinitx marbuta bil-ftehim oriġinali) għall-benefiċċju tas-sidien kollha għandhom jinqasmu bejn il-partijiet li komplew bil-proġett b'mod separat.

50. Għalkemm huwa minnu li l-konvenuti appellanti Mercieca ma kinux parti mit-transazzjoni li saret ma' Salvina Tabone fl-2009, għandhom raġun l-atturi appellati meta jingħad minnhom li f'dak l-istadju l-konvenuti appellanti kienu għadhom ma sarux sidien tal-proprjetà (dak il-kuntratt fil-fatt sar fl-2016) u għalhekk dehret z-zija tal-konvenut, bħala waħda mis-sidien għall-iskop li tintlaħaq it-transazzjoni sabiex Tabone tirrinunzja

[21] Ara paġna 17 tal-proċess.

għad-drittijiet tal-qbiela fuq parti mill-art in kwistjoni. Madankollu, kif ingħad qabel, ladarba l-istess konvenuti appellanti aċċettaw li jħallsu lill-Avukat terz tal-ispejjeż legali marbuta mal-proċeduri li kien hemm fil-konfront tal-istess gabilott, dan huwa sinjal ċar li l-konvenuti appellanti kienu jafu sew b'dak li kien qiegħed jiġri u b'dak l-għemil tagħhom irratifikaw dik it-transazzjoni.

51. Għalhekk il-konvenuti appellanti ma jistgħux jerġgħu lura minn dak li għamlu u l-kontestazzjoni tagħhom fir-rigward ta' din l-ispiża tabilħaqq ma tagħmilx sens. Isegwi li lanqas dan l-aħħar aggravju ma jimmerita li jiġi milqugħ.

52. Imiss issa li jiġi trattat l-**ewwel aggravju tal-atturi appellanti inċidentalment** fejn isostnu li l-Ewwel Qorti kellha ssib li l-atturi kellhom jedd għall-kumpens fuq ħwejjeġ oħra u dan jingħad b'referenza għal dawk il-ħlasijiet magħmula lill-Perit Saviour Micallef u dawk li jirreferu għal Salvu Rapa.

53. L-atturi appellanti inċidentalment jilmentaw dwar is-sentenza appellata sa fejn l-Ewwel Qorti qieset li l-ammonti mħallsa lill-Perit Saviour Micallef, ma kinux korroborati minn xi prova dokumentarja u għalhekk ċaħdet il-pretensjonijiet tal-atturi. Dan meta l-pretensjoni tagħhom kienet korroborata mix-xhieda tal-istess perit, kif jirriżulta mid-

dikjarazzjoni maħlufa tiegħu eżebita fl-atti li jingħad li donnha sfuġġiet lill-Ewwel Qorti.

54. Min-naħa l-oħra, fil-każ ta' Salvu Rapa, gabillott ieħor li kien jokkupa r-raba' li kienet tifforma l-oġġett tan-negozju bejn il-partijiet fil-kawża, jingħad li dan wasal fi ftehim ma' Small Properties Limited li jieħu waħda mill-porzjonijiet diviżi li kienu jmissu lilha bil-prezz ta' Lm30,000, meta l-valur tagħha kien ta' Lm70,000 u għalhekk b'telf ta' Lm40,000 għall-kumpanija Small Properties Limited. Din il-pretensjoni tal-kumpanija Small Properties Limited ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti peress li Rapa xehed li l-kuntratt ta' akkwist kien għadu ma ġiex iffirmat u li kien sar biss konvenju. L-atturi appellanti jsostnu li, ladarba l-kuntratt għadu ma sarx, l-Ewwel Qorti kellha tirriżerva kull dritt li jmiss lill-imsemmija kumpanija *si et quatenus* f'każ li l-kuntratt isir u mhux tiċħad il-pretensjoni tagħha.

55. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-atturi appellanti inċidentalment m'għandhomx raġun fil-pretensjonijiet tagħhom għall-ħlas magħmul lill-Perit Saviour Micallef. Għalkemm tirriżulta l-prova li l-Perit Micallef tħallas tax-xogħol imwettaq minnu, li fost affarijiet oħra kien jinkludi t-tħejjija tal-pjanti ta' tlettax-il dar; għall-applikazzjoni, korrispondenza u laqgħat mal-Awtorità għall-Ippjanar għall-ħruġ tal-*Outline Permit*; għat-tħejjija tal-pjanti ta' ħamest idjar u għall-applikazzjoni, korrispondenza u laqgħat marbuta mal-*Full Development Permit*, emendi fil-pjanti, ritratti, kopji *site*

visits u office visits[22] iżda dan il-ħlas sar minn Joseph Portelli wara li l-perit ingħata l-inkarigu mill-istess Portelli. Madankollu, l-aktar ħaġa importanti f'dan il-każ, kien il-fatt li dan ix-xogħol kien sar bejn l-2004 u l-2006 meta kien għadu jgħodd il-ftehim ta' Frar 2004, li kien hemm bejn Mercieca, Portelli u Vella. Dan ifisser li Portelli m'għandu l-ebda jedd għar-rifużjoni ta' dawn l-ispejjeż peress li jaqgħu sewwa sew fil-parametri tal-ftehim, f'dak li Mercieca kellu jiġi eżentat mill-ispejjeż.

56. Wara kollox, kif ingħad qabel, ftehim bejn il-partijiet għandu s-saħħa tal-liġi. Dan Portelli jafu sew hekk kif waqt il-kontroeżami tiegħu[23] huwa xehed hekk:

> «*Issa Santa Lucia fil-bidu nett meta sar il-konvenju fl-2004, fi Frar tal-2004, kienet ħarġet il-flus. Il-flus li kienet ħarġet kienu dovuti li toħroġhom hi u parti minnhom ma' Dr. Vella. Pereżempju kien hemm survey, kien hemm kejl ta' perit u applikazzjoni, dawk kienet ħallsithom Santa Lucia u Santa Lucia kienet ġabret 50% tagħhom mingħand Dr. Ivan Vella, imbagħad wara meta daħlet Small Properties l-affarijiet inbidlu.*
>
> *...*
>
> *Dan aħna kif għamilna l-konvenju 2004, l-ispejjeż li kien hemm dovuti Santa Lucia għamlithom u ħallsithom u Dr. Mercieca ġie excused ma jħallas xejn tagħhom dawn.*»

57. Minn din ix-xhieda jirriżulta li kien aċċettat li l-atturi ma kellhomx jedd għall-ħlas min-naħa ta' Mercieca ladarba l-ħlasijiet tal-Perit marbuta mal-applikazzjoni u l-ħruġ tal-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar kienu jinkwadraw sew taħt l-eżenzjoni mogħtija lilu skont il-ftehim ta' Frar 2004.

---

[22] Ara paġni 112 u 224 tal-proċess.
[23] Ara paġna 295 tal-proċess.

Dak il-ftehim li għandu "forza ta' liġi" u l-Qorti ma tistax tissostitwixxi dak li ftehmu l-partijiet.

58. Fil-każ ta' Rapa, l-allegazzjoni tal-atturi kienet li huma marru minn taħt b'erbgħin elf lira Maltin, hekk kif *plot* li tiswa Lm 70,000, ingħatat lil Rapa bi Lm30,000. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li tiċħad din it-talba tal-atturi peress li kuntratt ta' bejgħ kien għadu ma sarx u allura l-art kienet għadha ta' Small Properties Limited. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak deċiż mill-Ewwel Qorti fuq dan il-punt, peress li l-Qrati Ċivili huma marbuta li jiddeċiedu l-mertu tal-kawżi quddiemhom fuq il-bażi tal-provi mressqa mill-partijiet fil-kawża quddiemhom skont il-prinċipju *iuxta allegata et probata*, jiġifieri, kif allegat u ppruvat (ara ***Crocifissa sive Christine Abela pro et noe v. Valletta Gateway Terminals Limited et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022 u ***Roberta Cassar proprio et nomine v. Polidano Brothers Limited*** mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 2024).

59. Fil-każ taħt eżami, l-atturi lanqas biss ressqu kopja tal-konvenju jew ta' skrittura privata ta' dak li ġie miftiehem mal-gabillott Rapa li tagħti sostenn għal dak li ngħad minnhom (kif għamlu fil-każ tal-gabillott Tabone). Għalhekk ma jistgħux jippretendu li l-Qorti tagħmel riżerva fid-deċiżjoni tagħha għall-pretensjonijiet tagħhom, sabiex tagħmel tajjeb għan-nuqqas tagħhom milli jressqu l-provi meħtieġa sabiex isostnu l-

pretensjoni tagħhom. Minkejja li din il-Qorti kkunsidrat ix-xhieda ta' Rapa, din waħedha ma kinitx biżżejjed sabiex tnissel konvinċiment dwar id-daqs tat-telf li jingħad li ġarrbet il-kumpanija Small Properties Limited.

60. Isegwi li dan l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti inċidentalment ma jimmeritax li jiġi milqugħ.

61. Jonqos l-**aħħar aggravju** tal-atturi appellanti inċidentalment, dak fejn isostnu li f'każ li jintlaqa' l-appell tal-appellanti Mercieca u din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata, billi teħles lill-konvenuti Mercieca, f'dak il-każ, il-kumpens dovut lill-atturi jkun irid jitħallas mill-kumpanija konvenuta Three Jays Limited.

62. Għalkemm din il-Qorti sejra tilqa' l-appell tal-konvenuti f'parti minnu, il-konvenuti Mercieca mhumiex ser jinħelsu mill-obbligu li jħallsu lill-atturi parti mill-ispejjeż li ġarrbu l-atturi. Jiġi b'hekk li ma hemmx il-ħtieġa li din il-Qorti tidħol aktar f'dan l-aggravju.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda:

(i) **tiċħad** l-appell inċidentali tal-atturi;

(ii) **tilqa'** f'parti minnu, l-appell prinċipali mressaq mill-konvenuti miżżewġin Mercieca u b'hekk tvarja s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti

Ċivili tat-12 ta' Ġunju, 2020, fis-sens illi l-ammont likwidat rappreżentanti sehem il-konvenuti Mercieca mill-ispiża li tħallset lill-kuntrattur Martin Farrugia għandu jkun fl-ammont ta' disat elef tliet mija u tmienja u tmenin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€9,388.87) u mhux kif deċiż mill-Ewwel Qorti fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf, tmien mija u sebgħin ewro u tmintax-il ċenteżmu (€21,870.18), biex b'hekk is-somma totali dovuta mill-konvenuti Mercieca lill-atturi hija ta' erbatax-il elf u sebgħa u erbgħin ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€14,047.62) u tikkundanna lill-konvenuti konjuġi Mercieca sabiex iħallsu lill-atturi din is-somma hekk kif likwidata;

(iii) tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija tagħha.

L-ispejjeż tal-prim'istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti. L-ispejjeż tal-appell prinċipali jinqasmu fil-perċentwal ta' tmenin fil-mija (80%) li għandhom jitħallsu mill-konvenuti Mercieca u għoxrin fil-mija (20%) mill-atturi, filwaqt li l-ispejjeż marbuta mal-appell inċidentali jitħallsu kollha mill-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb