



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2008

Citazzjoni Numru. 115/2005

Salvatore sive Salvu Ellis u
Martu Josephine Ellis.

VS

Richard Ellis,
U Maria armla ta' Anton Ellis.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai tat-tnejn (2) ta' Mejju elf disa' mija u tmenin (1980), Anton Ellism durante iż-żwieġ tiegħu mal-konenuta Maria ellis, kien akkwista mingħand l-eżekuturi testamentarji ta' Carolina

Cauchi porzjon art magħrufa bħala “Ta’ Għajn il-Kbira” fil-kuntrada taċ-Ċawla, f’Victoria, Għawdex tal-kejl ta’ madwar disa’ mija u disgħa u disgħin metri kwadri (999m.k.) liema art kienet magħrufa wkoll bħala plots numri erbgħa u għoxrin, ħamsa u għoxrin, sitta u għoxrin, sebgħa u għoxrin, tmienja u għoxrin, u disgħa u għoxrin (24, 25, 26, 27, 28, u 29);

Illi għalkemm dan l-akkwist sar unikament f’isem Anton Ellis, in effetti għal dak illi jirrigwarda nofs indiviż mill-fondi akkwistati, l-imsemmija Anton Ellis kien qiegħed jagħmilha biss ta’ prestanome għall-atturi, għaliex in effetti, għal dak illi jirrigwarda dan in-nofs indiviż, dan l-akkwist kien sar akkont fl-interess u fuq inkarigu tal-atturi;

Illi in effetti, fuq din l-art ġew żviluppati numru ta’ garages, u l-flus sia għall-akkwist tal-art innifisha kif ukoll għall-iżvilupp ta’ dawn il-garages ġew somministrati fi kwota ta’ nofs indiviż mill-atturi u nofs indiviż minn Anton Ellis u martu;

Illi anke meta inbiegħu wħud mill-garages mibnija fuq din l-art, ad eċċezzjoni tal-istanza illi ser tissemma aktar il-quddiem f’din iċ-ċitazzjoni, ir-rikavat ġid dejjem spartit kwantu għal nofs l-atturi u nofs l-ieħor Anton u Maria Ellis.

Illi Anton Ellis miet fit-28 ta’ April, 2003, u ssuċċedieh l-uniku ibnu sopravissut għalih, il-konvenut Richard Ellis, fil-waqt illi Maria Ellis qegħda tiġi ċitata bħala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti ma’ Anton Ellis dakinhar tal-akkwist;

Illi kemm qabel, kif ukoll wara l-mewt ta’ Anton Ellis, l-atturi kienu talbu lil Anton Ellis u imbagħad lill-konvenuti sabiex jirregolarizzaw il-pożizzjoni billi nofs indiviż mill-beni immobbli rimanenti wara l-iżvilupp u l-bejgħ imsemmija aktar il-fuq jiġu trasferiti fuq isem l-atturi u in effetti kienu saru diversi laqgħat għal dan l-iskop fejn Anton Ellis u warajh il-konvenuti odjerni dejjem irrikonoxxew din is-sitwazzjoni;

Illi, imbagħad, pero’ ħabta u sabta u ad insaputa tal-atturi l-konvenuti qabdu u trasferew il-beni immobbli imsemmija

lil terzi, u dan bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-sittax (16) ta' Settembru elfejn u ħamsa (2005). F'dak il-kuntratt, il-konvenuti bieghu l-arja kollha sovrapposta għal tlettax-il garage mibnija fil-livell tat-triq, kif ukoll dik sovrapposta għall-btiehi annessi mal-istess garages tal-kejl komplessiv ta' ċirka ħames mija u disgħa metri kwadri (509m.k.); porzjon art intiża għall-kostruzzjoni ta' tlett garages bl-arja u sottoswol tagħhom tal-kejl ta' madwar mija u dsatax-il metru kwadru (119m.k.); u tlett partijiet oħra bl-arja u sottoswol tagħhom intiži biex servu bħala entraturi għall-ambjenti ta' fuq tal-kejl rispettiv ta' dsatax-il metru kwadru (19m.k.); għaxar metri kwadri (10m.k.) u disa' metri kwadri (9m.k.);

Illi dan it-trasferiment sar versu l-prezz apparenti u dikjarat ta' mitejn u għaxart elef lira maltija (Lm210,000) li minnhom nofs kien jispetta lill-atturi;

Illi inoltre l-atturi sofrew danni per konsegwenza ta' dan it-trasferiment għaliex in effetti l-beni immobbli trasferiti mill-konvenuti kien fihom valur akbar minn dak dikjarat fuq il-kuntratt, u għaldaqstant l-atturi għandhom dritt jiġu riżarċiti dawk id-danni illi għandhom jiġu likwidati, okkorrendo ad opera ta' perit nominand; u għandhom jikkonsistu fid-differenza bejn il-valur reali tal-propjeta' trasferita u l-prezz dikjarat fuq it-trasferiment.

Talbu lill-konvenuti nomine jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeċidi illi meta sar l-akkwist minnu bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Cefai fuq ċitat, Anton Ellis, u martu Maria Ellis kienu qegħdin jaġixxu bħala prestanome, akkont u fl-interess u fuq inkarigu tal-atturi kwantu għal nofs indiviż; u illi għal dak illi jirrigwarda dak in-nofs indiviż l-akkwist seħħ bi flus somministrati mill-atturi;

2. konsegwentement tikkundannakom tħallsu lill-atturi nofs ir-rikavat imdaħħal minnkom fl-okkażżjoni tat-trasferiment tal-beni immobbli rimanenti bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti fuq ċitat;

3. tiddikjara illi fir-realta' l-beni u drittijiet immobbli minnkom trasferiti bis-saħħa ta' dak il-kuntratt kien fihom valur aktar minn dak dikjarat fuq dak il-kuntratt kien fihom valur aktar minn dak dikjarat fuq dak il-kuntratt; u tistabilixxi dan il-valur, okkorrendo ad opera ta' perit nominand;

4. tikkunna kom tħallsu lill-atturi, in linea ta' danni, dik is-somma riżultanti bħala nofs id-differenza bejn il-valur reali tal-proprjeta' trasferita minnkom u l-valur dikjarat fuq dak il-kuntratt.

Bl-interessi fuq l-ammonti dovuti minnkom fit-termini tat-tieni u r-raba talba b'effett mid-data tal-kuntratt ta' trasferiment innifsu sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi, Mandat Numru, u dawk tal-mandat ta' sekwestru preżentat kontestwalment ma' din iċ-ċitazzjoni, kontra tagħkom, u bl-ingunzzjoni għas-subizzjoni, illi għaliha minn issa intom ingunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Salvatore Ellis.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew illi:

1. Illi fil-mertu, it-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi l-esponenti jiċċdu li Anton Ellis aġixxa bħala prestanome fil-kuntratt imsemmi mill-atturi, kif qed jiġi allegat minnhom.

3. Illi l-esponenti ma jistgħux jifhmu kif l-atturi jippretendu li Anton Ellis kien qed jidher għan-nom tagħhom meta kif qed jikkonfermaw mill-provi miġjuba diġa minnhom, Salvatore Ellis kien preżenti waqt l-akkwist tal-proprjeta' da parti ta' Anton Ellis. Ma kien hemm l-

ebda raġuni għaliex għaladarba kien preżenti, l-atturi ma setgħax jidher ukoll personalment fuq il-kuntratt.

4. Illi Anton u Salvatore Ellis kellhom xi negozji komuni u huma dejjem dehru t-tnejn li huma fuq il-kuntratti relattivi. Żgur li ma kien hemm xejn xi jzomm milli dan isir anki fir-rigward tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawża.

5. Illi żgur li kieku Anton Ellis deher waħdu biss fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta' in kwistjoni, ma kien hemm l-inqas xejn xi jzomm lill-attur milli jitlob li n-nofs indiviż tal-proprjeta' jiġi trasferit f'ismu tul dan iż-żmien kollu.

6. Illi għalhekk l-allegazzjoni ta' l-atturi hija kompletament skorretta u nfondata.

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, kemm-il darba jiġi ppruvat li l-atturi ħarġu xi flus biex inxtrat jew saru xi spejjeż oħra fuq il-proprjeta' in kwistjoni, dan ma jfissirx li huma għandhom jedd jippretendu li nofs il-proprjeta' kwistjoni hija proprjeta' tagħhom. Kif ġie determinat minn ġurisprudenza kostanti, l-uniku dritt li l-atturi għan dhom fil-każ li jgibu tali prova huwa li jiġu rimborsati għall-ispejjeż li ħarġu fuq din il-proprjeta'.

8. illi wkoll mingħajr preġudizzju għall-premess, u għall-grazzja ta' l-argument biss, huwa sottomess li l-ammontanti ta' danni pretiż mill-atturi huwa esagerat. Il-konvenuti bieghu l-proprjeta' tagħhom bi prezz determinat u l-prezz imħallas u attribwit lilha huwa ġust u reali. Għalhekk kemm-il darba l-atturi jkollhom suċċess fl-azzjoni tagħhom, huma jkollhom biss jedd għal nofs il-prezz miġbur mill-esponenti bi f'las għall-proprjeta' u mhux għall-f'las ta' xi danni oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Richard Ellis.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Rat il-verbal tagħha ta' l-20 ta' Mejju 2008 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jirreklamaw mingħand il-konvenuti nofs ir-rikavat mill-prezz tal-bejgħ lil terzi tal-biċċa art, fir-Rabat, Għawdex, deskritta fiċ-ċitazzjoni, li huma jikkontendu kienet tappartjeni lilhom ukoll kwantu għan-nofs indiviż tagħha. Talbu wkoll id-danni in kwantu qed jallegaw illi l-prezz indikat fuq il-kuntratt ma kienx jirrifletti l-prezz kollu li bih inbiegħet l-istess biċċa art. Il-konvenuti jiċċdu li l-atturi qatt kellhom xi drittijiet fuq din l-art.

Gara illi fl-aħħar tas-snin sebgħin l-esekuturi testamentarji ta' ċerta Carolina Cauchi kienu ħarġu għall-bejgħ bl-offerti diversi *plots* f'territorju magħruf bħala "ta' Għajn il-Kbira", fil-kuntrada taċ-Ċawla, Victoria, Għawdex. L-attur Salvu Ellis u ħuh Anton, ir-raġel tal-konvenuta Maria Ellis u missier il-konvenut l-ieħor Richard Ellis, li appartu n-negozju tal-familja, kienu wkoll sħab fl-iżvilupp tal-proprjeta', tħajru jitfgħu l-offerti tagħhom għal dawn il-*plots*. L-offerta l-iżjed vantaġġjuża giet aġġudikata lil Anton Ellis, li pproċeda biex jakkwista f'ismu proprju l-proprjeta' ta' dawn il-*plots*.¹ Diversi partijiet minn din l-art ġew imbagħad żviluppati f'numru ta' *garages* li gradwalment inbiegħu lil terzi. In segwitu għall-mewt ta' l-istess Anton Ellis, il-konvenuti bieġu lill-kumpanja "Gozo Club Developments Limited" l-art rimanenti u l-arja fuq il-*garages* imsemmija.² Hekk kif saru jafu b'dan il-bejgħ, l-atturi pproċedew b'din il-kawża.

L-atturi jikkontendu illi l-konvenuti ma messhom qatt bieġu din il-proprjeta' mingħajr il-kunsens u

¹ Ara kopja ta' l-insinwa tal-kuntratt relattiv in atti Nutar E. G. Cefai tal-5.05.1980, esebit bħala Dok. A (insinwa 432) a fol. 7 tal-process .

² ara kopja ta' l-att relattiv in atti Nutar Dr. P.G. Pisani tas-16.09.2005 esebit bħala Dok. B a fol. 8 - 13 tal-process .

approvazzjoni tagħhom, għax huma kellhom in-nofs indiviż mill-istess proprjeta'. Dan għaliex fuq il-kuntratt originali ta' l-akkwist da parti ta' Anton Ellis, huwa kien qed jidher ukoll bħala *prestanome* ta' ħuh Salvu, u dana skond ftheim li kien sar bejniethom meta kienu qed jagħmlu l-offerti tagħhom, sabiex jiżguraw li l-art in vendita tiġi aġġudikata lilhom. Qed jiġi allegat għalhekk illi meta xtara dawn il-*plots*, Anton Ellis kien qed jaġixxi ukoll f'isem l-attur, li minkejja li ma kienx qed jidher fuq il-kuntratt relattiv, kellu jkun ukoll il-komproprjetarju tagħhom, bis-saħħa tal-mandat li kien ġie hekk mogħti lil ħuh.

Ingħad fid-dottrina dwar dan it-tip ta' mandat illi: "...il mandatario non deve essere confuso con il prestanome: dappoiche' quest'ultimo e' investito di un titolo, per il quale ha nei rapporti coi terzi tutti i diritti del proprietario, titolo pero' apparente e non reale, in quanto che il contratto di vendita, cessione o simili, in forza del quale agisce, cela e nasconde un vero contratto di mandato. Tale posizione giuridica del prestanome produce le sue conseguenze in specie verso i terzi. Il prestanome, assoluto proprietario dell'affare, ne acquista i diritti e gli oneri, obbligandosi direttamente col terzo che con esso contrae, il quale per conto con niun vincolo giuridico e' legato all'occulto mandante. E se anche il terzo sa esser il suo contraente un prestanome, agendo in nome del mandante, che vole rimanere occulto, ne' avendo interesse ad indagare l'esistenza del mandato.

Il vero mandante pero', se lo giudica conveniente, ha sempre il diritto di presentarsi, onde continuare direttamente in proprio nome la gestione dell'affare incoata dal prestanome, assumendone tutti i diritti e obblighi nello stato in cui si trovano, sia perche' il mandato e' sempre revocabile, sia perche' i terzi non hanno alcun serio interesse ad opporsi a tale sostituzione.

I rapporti interni, per contro, tra il mandante e il prestanome non si differenziano da quelli del vero mandato, salvo che il mandante non puo' impugnare, come di rincontro al mandatario, gli atti contratti dal prestanome coi terzi, anche se questi ha oltrepassato i

*limiti delle facoltà conferitegli; inoltre il prestanome trasmettendo al mandante il risultato dell'affare, avviene un nuovo trasferimento di diritti, il che non accade trattando il mandatario a nome del mandante, vero e proprio dominus dell'affare stesso."*³

B'mod simili nsibu fil-ġurisprudenza lokali f'dan ir-rigward illi:

*"Il-mandatarju prestanom huwa dak li apparentement jeżerċita drittijiet tal-proprjetarju, mentri fir-realtà mhux ħlief il-mandatarju. Meta huwa, f'din il-kwalità ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta' tal-ħaġa immobbli, ikun hemm att pubbliku li bih tiġi lilu trasferita l-proprjeta' tal-ħaġa, u konvenzjoni segreta fis-sens li huwa, pretiż akwired, mhux ħlief mandatarju. Għar-rigward tat-terzi jibqa' l-prinċipju illi, rispetta għal dawn, il-konvenzjoni segreti li jidderogaw għall-konvenzjoni pależi, ma jipproduċi l-ebda effett. Imma bejn il-mandant u l-mandatarju prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi għall-konvenzjoni apparenti, u d-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanom jiġu retti mil-liġi tal-mandat."*⁴

Kif tajjeb sostnew il-konvenuti fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, a bażi tal-prinċipju: *actore non probante reus absolvitur*, huma l-atturi li għandhom jipprovaw dak sostnut minnhom, u cioè' fil-każ in eżami, li Anton Ellis kien qed jaġixxi mhux biss f'ismu proprju, imma wkoll bħala prestanome ta' l-attur meta akkwista l-plots in kwistjoni. Għe ribadit mill-qrati tagħna illi: "... hija ħaġa mil-lewn id-dinja li normalment bniedem jikkontratta għalih innifsu, sakemm ma jindikax li qiegħed jikkontratta f'isem ħaddieħor jew jekk dan ma jindikax espressament, il-kontraent l-ieħor ikun raġonevolment jaf li jkun qiegħed jikkontratta f'isem ħaddieħor. Il-piż tal-prova li min jikkontratta għamel hekk f'isem ħaddieħor tinkombi fuq min jagħmel din l-allegazzjoni. Il-provi f'dan ir-rigward għandhom jintiżnu fid-dawl tar-regola li fin-nuqqas ta' prova, jew anke fid-dubbju, il-mandat ma jistax jiġi

³ il Digesto Italiano vol. XV pte. I voce Mandato Civile per Angelo Olivieri para. 91 pag. 399

⁴ Prof. Anthony J. Mamo Noe. v Nobbli Charles Sant Furnier noe. : 2.5.1957; kollez. vol. XLIV. i. 298 .

*preżunt, anzi għandu jiġi eskluż. (Troplong Mandato no. 50)."*⁵

Fil-każ tagħna rriżulta li Salvu Ellis u ħuh Anton dik il-ħabta li ġiet akkwistata l-art "ta' Għajn il-Kbira, ġia kellhom diversi proġetti edilizji bi sħab. Kienu akkwistaw, mingħand missier il-konvenuta Maria Ellis, biċċa art f'Marsalforn li żviluppaw fi blokk ta' appartamenti għall-kiri. Kellhom proġett ieħor ix-Xlendi magħruf bħala "Xlendi Gardens", u kienu akkwistaw ukoll biċċa art f'Marsascala. **L-attur** spjega kif meta ġiet immedija għall-bejgħ l-art "ta' Għajn il-Kbira" huwa u ħuh tħajjru jifgħu l-offerti tagħhom għal diversi *plots* minn dan it-territorju. Biex jassikuraw ruħhom li jakkwistawhom, ftehm u illi jifgħu żewġ offeriti, ta' Salvu tkun waħda għal ammont fiss, filwaqt illi dik ta' Anton tkun għal ċertu ammont fuq l-għola offerta. Dan, ikompli jispjega Salvu, sar billi kellhom dubbju kemm l-offerta ta' Anton kienet valida, u allura f'każ li dik kellha tiġi rifjutata, kien xorta waħda jkollhom offerta aċċettabbli. Irriżulta li l-offerta ta' Anton Ellis giet aġġudikata bħala l-iżjed waħda vantaġġjuża w allura l-kuntratt ta' akkwist sar miegħu. Imma kif isostni l-attur, dan ix-xiri, minkejja li hu ma kienx ser jidher fuq il-kuntratt, sar ukoll fl-interess tiegħu, kwantu għan-nofs indiviż tal-beni in vendita.⁶ Ma kien sar ebda ftehim bil-miktub dwar dan, imma kif inhu stabilit fil-ġurisprudenza: "*Il mandato a comprare un immobile puo' esistere legalmente, quantunque non dato per iscritto; e' perciò ammissibile la prova testimoniale per dimostrare nei limiti della obbligazione civile o commerciale a secondo l'indole della convenzione conclusa.*"⁷ Li mandat bħal dan ma jenħtiegħ il-forma miktuba, kompiet tafferma l-Qorti ta' l-Appell meta qalet illi: "*Siffatto mandato... non occorre che fosse in iscritto per essere valido, sebbene fosse inteso per l'acquisto di*

⁵ Prim'Awla : Air Malta Company Ltd. vs Richard Muscat et. : 28.02.2001 .

⁶ ara affidavit ta' Salvu Ellis a fol. 127 - 130 tal-proċess .

⁷ Appell : Trani 6.03.1903 Scannapicco utrinque - rivista Giurisprudenza 350, Foro Italiano 74, ccitata mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha fil-kawza : Saverio Galea et. vs Paolo Gauci noe." 24.4.1931; kollez. Vol. XVIII. I. 60 .

*immobili, nessuna limitazione in tale senso contenendosi nella nostra legge."*⁸

Il-Monsinjur **Dun Tumas Curmi**, wieħed mill-eżekuturi testamentarji ta' l-imsemmija Carolina Cauchi, li kien involut fil-bejgħ ta' din l-art lil Anton Ellis, jiftakar illi ż-żewġt aħwa kienu preżenti u tefgħu offerti separati fl-okkazzjoni ta' l-aġġudikazzjoni ta' l-art in vendita. Salvu Ellis kien preżenti wkoll fuq il-kuntratt relattiv. Ix-xhud ma kienx pero' f'pożizzjoni jgħid xi ftehim kien hemm bejniethom dwar din l-art, għalkemm dejjem qies illi l-art kienet inxtrat mit-tnejn li huma, tant illi meta li Scouts riedu jixtru xi *plots* għall-*headquarters* tagħhom, huwa bagħthom ikellmu liż-żewġt aħwa.⁹ In kontro-eżami dan ix-xhud ammetta pero' li ma kien hemm xejn xi jzomm lill-aħwa Ellis milli jagħmlu offerta flimkien.¹⁰

Gara illi ftit wara li kien sar dan l-akkwist, Anton Ellis ħtiegħu jsiefer l-Ingilterra fit-tul minħabba marda li kienet qed issofri minnha bintu, u għalhekk ħalla f'idejn ħuh Salvu biex jamministralu kemm il-proprjeta' li kellhom in komun, kif ukoll dik appartenenti lilu proprju. Infatti rriżulta illi peress li sa mis-sena 1981, Anton Ellis kien ikun f'dawn il-gzejjer għal żmien qasir u sporadiku, l-attur ħa ħsieb *inter alia* l-kostruzzjoni ta' numru ta' *garages* fuq is-sit in kwistjoni, u nnegozja wkoll il-maġġor parti tal-bejgħ tagħhom. Dwar din l-amministrazzjoni l-attur żamm notamenti, li kopja fotostatika tagħhom, debitament awtentikata, ġiet esebita f'dawn l-atti.¹¹ Wieħed josserva f'dawn in-notamenti illi fejn l-attur jirreferi għall-ispejjeż inkorsi fl-akkwist u żvilupp tas-sit in kwistjoni, dejjem juża l-ewwel persuna fil-plural, bħal per eżempju "*ħriġna*" jew "*daħħalna*" u mkien ma jgħid illi l-ħrug jew dħul sar biss minn Anton. Il-konvenuti jikkritikaw dawn in-notamenti, għaliex ma jirreferux biss għall-iżvilupp ta' l-art "ta' Għajn il-Kbira", imma wkoll għall-proġetti l-oħra li kellhom l-aħwa Ellis bi sħab u ma hemmx kontestazzjoni dwarhom.

⁸ *ibid.*; ara wkoll: V. Vella vs Angelo Vella : Prim'Awla : 13.01.1947; Rizzo Bamber vs Rizzo : Prim'Awla : 11.01.1950 .

⁹ ara affidavit tiegħu Dok. G a fol. 43 tal-proċess .

¹⁰ ara depożizzjoni tiegħu a fol. 101 - 107 tal-proċess .

¹¹ Dok. C a fol. 14 - 22 tal-proċess .

Madankollu jirriżulta illi anke fejn in-notamenti jirreferu speċifikament għall-art in kwistjoni, tintuża wkoll l-ewwel persuna fil-plural. Hekk insibu mnizzel: "*Garages Sorijiet ta' Pompei Bena (sic) garage no. 4" lil Censu Lm3000 u tana Lm1000 min quddiem.*" ¹² Hekk ukoll: "*Flus li Frigna għal taċ-Ċawla Xiri ta' Sitt Plots: Lm17752.50*", u fl-istess notament jagħmel ukoll distinzjoni bejn dak li ħarġu l-aħwa flimkien "*ħallasna 16.9.81 1125.00,0, ħallasna 1400.00,0, ħallasna 400.00,0*" etc. u dak li ħallas hu personalment: "*ħallast lil Karmnu Bigeni bennej Lm830,*" etc. ¹³ L-attur ikompli jispjega li tant kienu miftehmin li din l-art kienet tappartjeni ugwalment liż-żewġt aħwa flimkien, illi anke ma' l-Inland Revenue, id-dħul li kien isir anke fir-rigward ta' l-iżvilupp ta' din l-art, kien jiġi dikjarat kwantu għal nofs kull wieħed. Infatti jesebixxi ittra minn dan id-Dipartiment indirizzata lilhom it-tnejn, fejn, mingħajr ma ssir ebda distinzjoni bejniethom, qed jintalbu jipprovdu kopji tal-kuntratti ta' xiri jew bejgħ ta' diversi proprjetajiet formanti parti l-proġetti li kellhom bi sħab, inklużi dawk li kienu jirreferu għall-art in kwistjoni. ¹⁴

Hekk ukoll insibu illi kont dwar xogħlijiet magħmula minn ċertu Joe Pisani in konnessjoni mal-bini tal-*garages* fuq l-art in kwistjoni ġew indirizzati lil Salvu u Anton Ellis flimkien, ¹⁵ u r-riċevuti relattivi ġew maħruġa wkoll lil dawn it-tnejn flimkien. ¹⁶ Waħda minnhom fiha wkoll il-firma ta' Anton Ellis, ¹⁷ kif konfermat mill-konvenuta fid-depożizzjoni tagħha, ¹⁸ indikazzjoni li dan kien qed japprova l-mod kif ħarġet din ir-riċevuta.

Mistoqsi in kontro-eżami għaliex qatt ma pprova jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu dwar din l-art, l-attur wieġeb illi huwa u ħuh kienu jafdaw lil xulxin, u qatt ma ried jurih jew jagħtih x'jifhem li qed jissuspetta li qatt kien ser jiċċadlu dak li kien jispetta lilu.

¹² a fol. 19 .

¹³ a fol. 21 .

¹⁴ Dok. I a fol. 46 - 47 tal-process .

¹⁵ Dok. R a fol. 63 .

¹⁶ a fol. 62 .

¹⁷ Dok. T a fol. 65 .

¹⁸ a fol. 260 .

Giuseppi Galea, li kien wieħed mill-ewwel akkwirenti, jiftakar li kien kellem lil Salvu Ellis dwar ix-xiri ta' *garage* minnhom. Jiftakar illi għall-kuntratt kienu deheru ż-żewġt aħwa Ellis, u għalih din il-proprjeta' kienet tappartjeni lilhom it-tnejn. Din l-impressjoni tiegħu kompli jsaħħaħha meta xtaq jakkwista wkoll l-arja ta' fuq dan il-*garage* u sew Salvu kif ukoll Anton kienu jgħidulu li jridu jikkonsultaw lil xulxin qabel jagħtuh risposta.¹⁹

Michael Said ukoll kien akkwista wieħed mill-*garages* mibnija fuq din l-art. Jiftakar li kien innegożja direttament ma' Anton u Salvu flimkien f'dan ir-rigward, imma mbagħad meta ġie biex isir il-kuntratt, kien talab lil Salvu li kien ser jidher fuq il-kuntratt, biex inkluz fil-prezz ikun hemm ukoll il-madum għal dan il-*garage*, u l-attur aċċetta li jagħtih il-madum meħtieġ mill-pressa tagħhom.²⁰

Maria Ellis, oħt Salvu u Anton, kienet ġiet imħajira minnhom sabiex tixtri wieħed minn dawn il-*garages*. Kienu kellmuha ż-żewġt aħwa, sew flimkien u anke separatament. Hija ħadet l-impressjoni li dawn kienu tat-tnejn li huma, imma ħadd minnhom qatt ma semma speċifikament ta' min kienu.²¹

L-avukat **Dottor Carmelo Galea** kien ġie avviċinat mill-attur fis-sena 2002 in konnessjoni mad-diviżjoni li xtaqu jagħmlu l-aħwa Ellis tal-proprjetajiet li kienu għadhom jipposjedu in komun. Anton Ellis kien inkariga lill-mibki avukat Dottor Michael Grech għall-istess fini. Bdiet tiġi skambjata korrispondenza *via e-mail bejn* iż-żewġ avukati f'dan ir-rigward, u peress li Anton Ellis kien iżjed imsiefer milli le, l-avukat tiegħu talab lil Dottor Galea biex jiġbor l-informazzjoni meħtieġa dwar il-beni in kwistjoni mingħand il-klijent tiegħu.²² Infatti wara li Dottor Galea akkwista lista ta' dawn il-proprjetajiet mingħand l-attur,²³ ipprepara abbozz ta' ftehim dwar din id-diviżjoni li huwa jgħid li

¹⁹ ara depożizzjoni tiegħu a fol. 133 - 136 tal-proċess .

²⁰ ara xhieda a fol. 137 – 140 .

²¹ ara affidavit tagħha Dok. ME a fol. 150 u kontro-eżami a fol. 159 – 162 .

²² ara kopji tad-diversi e-mails li ġew skambjati bejn l-avukati rispettivi, eżebiti bħala Dok. J a fol. 48 u Dok. X a fol. 268 tal-proċess .

²³ a fol. 25 tal-proċess .

għadda lill-kollega tiegħu.²⁴ F'dan il-ftehim il-proprietajiet ta' Carolina Cauchi Street, ġew inklużi wkoll, u x-xhud jafferma illi dwar dan qatt ma kien hemm ebda oġġezzjoni minn naħa l-oħra. Saru wkoll diversi laqgħat fl-uffiċċju ta' Dottor Galea f'tentattiv li jintlaħaq ftehim dwar kif kellha ssir din il-qasma, imma dawn baqgħu jkarkru bosta xhur u ġew sospizi bil-mewt inaspettata ta' Anton Ellis fit-28 ta' April 2003. Jidher illi l-ewwel darba li nqalgħet il-kwistjoni dwar jekk l-atturi kellhomx xi jeddijiet dwar l-art in kwistjoni, kien meta reġgħu ġew ri-attivati d-diskussjonijiet fl-2004, din id-darba ma' l-armla ta' Anton u ibnu, il-konvenuti preżenti. Dawn ta' l-aħħar bdew iqajmu dubbju dwar kemm kienet ġenwina l-pretensjoni ta' l-attur li l-art ta' Triq Carolina Cauchi kienet komuni wkoll. Qabel ma jikkommettu ruħhom f'dan ir-rigward riedu jagħmlu l-verifiki tagħhom. Imma, jkampi jgħid ix-xhud, darba minnhom waqt li kien il-Qorti, jiddiskuti l-każ ma' l-avukata l-ġdida li daħlet flok Dottor Michael Grech, il-konvenut li kien preżenti wkoll ssuġerixxa illi din l-art kellha tinqasam kwantu għal żewġ terzi għan-naħa tagħhom, filwaqt illi Salvu jieħu terz. Dan kellu jkun bi tpattija għal xi vantaġġi li Richard kien qed jallega li Salvu ħa mill-amministrazzjoni tal-beni ta' missieru. Dan is-suġġeriment ġie ikkomunikat l-għada lill-klijent tiegħu, kif jidher mill-kopja ta' l-e-mail relattiva esebita fl-atti.²⁵

Għalkemm il-konvenut **Richard Ellis** jammetti fix-xhieda tiegħu, illi l-impressjoni li kellu, sakemm kien għadu ħaj missieru, dejjem kienet illi din l-art ta' Carolina Street, kienet tapparjeni lil missieru u zijuh l-attur bi sħab, huwa ried jagħmel l-aċċertazzjonijiet tiegħu.²⁶ Infatti wara li saru d-debiti riċerki dwar il-proprietà immobbli li kellu missieru, u rriżulta li din l-art kienet ġiet akkwistata minnu biss, il-konvenuti pproċedew biex jinkluduha fid-dikjarazzjoni *causa mortis*, li kellha issir in segwitu għall-mewt ta' Anton Ellis.²⁷ Il-konvenut stqarr illi meta l-ġenituri tiegħu kellhom imorru b'oġġu l-Ingilterra huwa kien għadu żgħir u għalhekk ma tantx kien intiż fin-negozju ta' missieru, u f'it

²⁴ Dok. D a fol. 23 - 24 tal-process .

²⁵ Dok. K a fol. 49 .

²⁶ ara depożizzjoni in kontro-ezami tiegħu a fol. 240 .

²⁷ ara riċerki dwar Richard Ellis Dok. F a fol. 29 - 39 tal-process .

li xejn kien jinvolvi ruġu fih. Meta mbagħad beda javanza fl-eta', missieru kien beda jinvolvi fil-bejgħ tal-*garages* ta' Triq Carolina Cauchi, u nfatti kien imur għal xi kuntratt flimkien ma' zijuh Salvu, u l-flus li kien jiġbor mill-bejgħ kien ikun pront jibgħathom lill-missieru l-Ingilterra.²⁸ Ċaħad li qatt qal xi diskors fil-preżenza ta' Dottor Galea, fis-sens li ppropona kif għandha tinqasam l-art in kwistjoni bejnhom u l-atturi.

Il-konvenuta **Maria Ellis** stqarret illi żewġha qatt ma kien semmielha li Salvu kellu xi sehem mill-art ta' Triq Carolina Cauchi, lanqas meta kienu bdew in-negozjati dwar il-qasma tal-beni pposeduti in komun. Għal kuntrarju, kien qalilha, per eżempju illi dwar tax-Xlendi kienu għadhom ma waslux. Tapprezza pero' illi Salvu kien imdañħal ħafna sa mill-bidu, fl-iżvilupp ta' l-art in kwistjoni u l-bejgħ tal-*garages* li nbnew fuqha, kif kien ukoll fil-beni l-oħra li l-aħwa kienu jipposjedu flimkien u anke f'dawk li kienu jappartjenu lil Anton waħdu. Dan għaliex, minn meta mardet it-tifla tagħhom u ħtiġilhom isifruha l-Ingilterra, Anton ma setgħax ikompli jamministra ħwejjġu. Għalhekk inkariga lil ħuh Salvu, li kien l-iżjed wieħed qrib tiegħu mill-aħwa, u anke għaliex kellhom diversi negozji flimkien, biex jeħodlu ħsieb tagħhom fl-assenza tiegħu. Madankollu Salvu baqa' qatt ma tahom rendikont ta' l-amministrazzjoni tiegħu u dwar dan żewġha ġieli wera magħha d-dispjaċir tiegħu. Baqgħet issostni li l-atturi ma kellhom xejn minn din l-art, għax la kien hemm xejn bil-miktub, u lanqas kien hemm ebda raġuni għaliex Salvu u Anton ma kellhomx jidhru flimkien fuq il-kuntratt ta' akkwist tagħha, jew ta' l-inqas li wara jsir kuntratt ieħor fejn Anton jittrasferilu sehmu.²⁹

Wara li qieset sew il-provi kollha li tressqu f'din il-kawża, l-Qorti tinsab konvinta fil-grad ta' ċertezza meħtieġa fil-kamp ċivili, illi l-attur ma vvintax din il-pretensjoni tiegħu, u li dak li sostna dwar il-mandat *prestanome* li jgħid li kien ta' lil ħuh fl-okkażżjoni tat-tnedija ta' l-offerti għall-art "ta' Għajn il-Kbira" kien minnu. Hemm diversi ċirkostanzi li

²⁸ ara affidavit tiegħu a fol. 181 – 183 .

²⁹ ara affidavit tagħha a fol. 186 - 190 u kontro-eżami relattiv a fol. 250 – 265 .

riżultaw u li wassluha għal din il-konklużjoni. Hekk naraw illi:

1. Li Salvu Ellis wkoll, u mhux Anton biss, kien mill-ewwel interessat f'din l-art, jirriżulta mill-preżenza tiegħu u l-offerta li tefa' f'dik l-okkażjoni. Billi huwa u Anton dik il-ħabta ġia kellhom diversi proġetti edilizji flimkien ta' ċerta entita', kien naturali għalihom anke f'dan il-każ li jidhlu għax xiri ta' din l-art ta' daqs sostanzjali flimkien. Li Salvu ma nkludix ismu fl-offerta ta' ħuh, minkejja li strettament ma kien hemm xejn x'izommu milli jagħmel hekk, huwa spjegabbli meta wieħed iqis li, ta' l-inqas f'għajnejn il-kompetituri tagħhom, kienet ser tidher xi ftit jew wisq stramba jekk mhux ukoll irregolari li wieħed jgħolli fuqu nnifsu. Gialadarba mbagħad l-offerta ta' Anton ġiet aġġudikata bħala l-aħjar offerta, huwa żgur ma setax jidher fuq il-kuntratt. Li ma sarx kuntratt ieħor sussegwentement biex tiġi regolarizzata l-pożizzjoni ta' bejniethom, huwa spjegabbli mill-fiduċja li l-aħwa kellhom f'xulxin, u li sakemm kien għadu ħaj Anton ma jidhirx illi qatt kien hemm xi dubbju dwar is-sehem ta' l-attur f'din il-proprjeta'.

2. L-interess li huwa evidenti li ħa l-attur fil-proġett ta' l-iżvilupp tal-*garages* mibnija fuq din l-art u l-bejgħ tagħhom lid-diversi kumpraturi, ma jidhirx li kien biss ta' sempliċi amministratur ta' ħwejjeġ ħaddieħor. Dejjem kien ikun preżenti għal kull kuntratt ta' bejgħ, anke meta Anton kien jinzerta f'dawn il-gzejjer, u kull min kellu x'jaqsam miegħu dejjem ħa l-impressjoni li l-proġett kien qed isir bi sħab bejn Salvu u Anton. Hekk xehdu Dun Tumas Curmi, Giuseppe Galea, Michael Said, Maria Ellis, oħthom, u saħansitra l-istess konvenut ammetta li din kienet dejjem l-impressjoni tiegħu wkoll sakemm kien għadu ħaj missieru. Hekk ukoll irriżulta mill-kont u riċevuti rilaxxjati minn Joe Pisani, u mill-ittra mibgħuta mill-Inland Revenue.

3. In-notamenti miżmuma mill-istess attur jixhdu illi l-flus li kienu qed jidhlu u joħorġu in konnessjoni ma' dan il-proġett kienu taż-żewġt aħwa u mhux ta' Anton

biss, u din il-Qorti ma sabet ebda raġuni għaliex għandha tiddubita mill-ġenwinita' ta' l-istess notamenti.

4. Hemm ukoll id-depożizzjoni inekwivoka ta' l-avukat Galea, li minnha jirriżulta li sakemm kien għadhom ħajjin Anton Ellis u l-avukat Michael Grech, qatt ma tqajjem xi dubbju dwar jekk din l-art kellhiex tiġi nkluża fil-pjan ta' diviżjoni li kien qed jiġi mfassal dwar il-beni mmobbli komuni li kienu jipposjedu Salvu u Anton Ellis.

Kif sewwa jgħidu l-atturi fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, għaladarba l-art in kwistjoni laħqet ġiet ittrasferita lil terzi qabel ma huma ndunaw b'li kien ser jiġri, u mhux qed tiġi imputata ebda *mala fede* lil min akkwista din l-art, illum l-atturi ma jistgħux jesigu aktar li sehemhom minn din l-art tiġi trasferita lilhom, imma jistgħu biss jitolbu d-danni mingħand il-konvenuti.³⁰ Il-konvenuti da parti tagħhom jissottomettu fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet responsiva tagħhom f'dan ir-rigward illi, peress illi l-mandat li kien ta Salvu Ellis lil ħuh kien ġie terminat bil-mewt ta' dan ta' l-aħħar, ma jistgħux l-atturi jdurru issa fuq l-eredi tiegħu sakemm ma jiġix ippruvat li dawn kienu aġixxew in *mala fede*, u jiċċitaw f'dan ir-rigward lir-**Ricci**.³¹ Mandankollu ma jistax jingħad fil-każ in eżami li l-konvenuti kienu għal kollox sajmin mill-pretensjoni ta' l-atturi. Anzi jirriżulta illi Salvu Ellis kien infurmahom li huwa kien qed jesigi li din l-art tiddaħħal ukoll fil-qasma sa mill-ewwel okkażżjoni li kellu biex jiltaqa' magħhom in segwitu għall-mewt ta' Anton Ellis. Il-konvenuti għalhekk ħadu riskju kbir meta pproċedew bil-bejgħ ta' l-art in kwistjoni lis-soċjeta' msemmja, qabel ma din il-kwistjoni ġiet iċċarata ma' l-atturi, u għal dan in-nuqqas tagħhom iridu issa jagħmu tajjeb.

Id-danni li jistgħu jiġu likwidati f'dawn iċ-ċirkostanzi għandhom jirriflettu l-prezz li ġie indikat fuq il-kuntratt ta' bejgħ ta' din l-art lil "Gozo Club Developments Limited" in forza tal-kuntratt li sar in atti Nutar Dottor Paul Pisani tas-

³⁰ ara f'dan is-sens Appell : Saverio Galea et vs Paolo Gauci noe. 24.04.1931 kollez. Vol. XXVIII. i. 60 .

³¹ ara Nota ta' l-Osservazzjonijiet tal-konvenuti a fol. 20; il-bran iċċitat huwa mehud minn Vol. .IX pag. 198 – 199 .

16 ta' Settembru 2005.³² Il-valur dikjarat ta' dan il-bejgħ kien ta' mitejn u għaxart elef lira maltija (Lm210,000). L-atturi allegaw fiċ-ċitazzjoni tagħhom illi dan il-prezz kien wieħed fittizju, u li din l-art attwalment inbiegħet għal prezz ferm ogħla. Imma dwar dan qatt ma tressqu lanqas l-iċken provi. Fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, l-atturi jissottomettu illi f'każ li din il-Qorti tilqa' t-tezi ta' l-atturi dwar il-mandat *prestanome* mogħti lil Anton Ellis minn ħuh Salvu, hija għandha tgħaddi mbagħad biex tinnomina perit arkitett ħalli jistabilixxi l-valur reali ta' din l-art. Imma kif jirriżulta mil-verbal ta' l-udjenza ta' l-20 ta' Mejju 2008,³³ din il-kawża tħalliet "*għas-sentenza*", u mhux għal sentenza *in parte*, u lanqas kien hemm ebda riserva dwar il-possibilita' li jiġi nominat xi perit f'każ li l-Qorti tiddeċidi favur it-tezi ta' l-atturi.

Id-danni ripetibbli huma allura nofs l-ammont dikjarat fuq il-kuntratt imsemmi, u cioè' Lm105,000. Minn din is-somma pero', kif jammettu l-istess atturi fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, iridu jitnaqqsu wkoll nofs it-taxxi mħallsa mill-atturi in konnessjoni ma' din l-art. Mill-ewwel Dikjarazzjoni *causa mortis* in segwitu għall-mewt ta' Anton Ellis, jirriżulta illi proporzjonalment mal-valur totali tal-beni mmobbli dikjarati, fuq din il-proprjeta' kienet tħallset: Lm1500 taxxa.³⁴ Mid-Dikjarazzjoni addizzjonali jirriżulta li fuq l-istess art tħallset taxxa oħra ta': Lm300.³⁵ Imbagħad fuq il-kuntratt ta' bejgħ lil Gozo Club Developments Limited tħallset taxxa proviżorja fuq qliegħ kapitali ta' Lm14,700. B'kollox għalhekk il-konvenuti ħallsu f'taxxi in konnessjoni ma' din l-art: Lm16,500. Nofs dan l-ammont għalhekk għandhom ibatuh l-atturi stess. B'hekk jiġi li huwa dovut lill-atturi: Lm105,000 - Lm8250 = Lm96,750, pari illum għal EUR225,427.50. Fuq dan l-ammont ta' l-añħar huma dovuti l-imgħaxijiet relattivi mid-data tal-kuntratt, għax kieku l-atturi kienu kompartecipi fih, il-flus li jmissu lilhom kienu jkunu f'idejhom sa minn dakinhar, kif jirriżulta minn dak li ġie dikjarat fuq l-istess kuntratt.

³² Dok. B a fol. 8 - 12 tal-proċess .

³³ a fol. 273 .

³⁴ Dok. F a fol. 198 - 201 tal-proċess .

³⁵ Dok. G a fol. 202 - 205 tal-proċess .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi:

1. tilqa' l-ewwel talba u tiddeċidi illi meta sar l-akkwist minn Anton Ellis bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai tal-1980 ċitat fiċ-ċitazzjoni, l-istess Anton Ellis, u martu Maria Ellis kienu qed jaġixxu wkoll bħala *prestanome*, akkont, fl-interess u fuq inkarigu ta' l-atturi, kwantu għal nofs indiviż; u illi għal dak illi jirrigwarda dak in-nofs indiviż l-akkwist seħħ bi flus somministrati mill-atturi;

2. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi nofs ir-rikavat imdaħħal minnhom fl-okkażżjoni tat-trasferiment tal-beni immobbli rimanenti bis-saħħa tal-kuntratt in atti Nutar Paul Pisani tas-16 ta' Settembru 2005 imsemmi wkoll fiċ-ċitazzjoni, neqsin pero' nofs it-taxxi relattivi mħallsa mill-konvenuti, u għalhekk is-somma ta' sitta u disgħin elf, seba' mija u ħamsin lira maltija (Lm96,750), pari llum għal mitejn ħamsa u għoxrin elf erba' mija u seba' u għoxrin ewro u ħamsin ċenteżmu (EUR225,427.50); bl-imgħaxxiet legali fuq din is-somma kkalkulati mid-data ta' dan il-kuntratt, sad-data tal-pagament effettiv;

3. Tiċġad it-tielet u r-raba' talba billi ma rriżultawx.

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi, għandhom jithallsu kwantu għal żewġ terzi (2/3) mill-konvenuti u terz (1/3) mill-atturi stess.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----