MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Appell Civili Numru. 115/2005/1

Salvatore sive Salvu Ellis u
martu Josephine Ellis.

v.

Richard Ellis,
u Maria armla ta' Anton Ellis.

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli intavolati miz-zewg partijiet minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali fil-21 ta' Novembru 2008 li ddisponiet mill-kawza billi laqghat l-ewwel talba tal-atturi u ddecidiet illi meta sar l-akkwist minn Anton Ellis bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai tal-1980 citat fic-citazzjoni, l-istess Anton Ellis, u martu Maria Ellis, kienu qed jagixxu wkoll bhala *prestanome,* akkont, fl-interess u fuq inkarigu ta' l-atturi, kwantu ghal nofs indiviz; u illi ghal dak illi jirrigwarda dak in-nofs indiviz l-akkwist sehh bi flus somministrati mill-atturi.

2. Konsegwentement l-istess Qorti ikkundannat lill-konvenuti jhallsu lill-atturi nofs ir-rikavat imdahhal minnhom fl-okkazzjoni tat-trasferiment tal-beni immobbli rimanenti bis-sahha tal-kuntratt tan-Nutar Paul Pisani tas-16 ta' Settembru 2005 imsemmi wkoll fic-citazzjoni, neqsin pero` nofs it-taxxi relattivi mhallsa mill-konvenuti, u ghalhekk is-somma ta' sitta u disghin elf, seba' mija u hamsin lira maltina (Lm96,750), pari llum ghal mitejn hamsa u ghoxrin elf, erba' mija u ghoxrin ewro u hamsin centezmu (EUR225,427.50); bl-imghaxijiet legali fuq din is-somma kkalkulati mid-data ta' dan il-kuntratt, sad-data tal-pagament effettiv.

3. Il-Qorti pero` cahdet it-tielet u r-raba' talba u cioe` it-talba ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni billi ma rrizultawx. Spejjez kwantu ghal $^{2}/_{3}$ ghall-konvenuti u $^{1}/_{3}$ ghall-atturi.

4. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, il-Qorti qeghda tirriproduci *in toto* s-sentenza appellata kif jidher hawn taht:

"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 komparteċipi 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 biegħu l-arja kollha sovraposta għal tlettax-il garage mibnija fil-livell tat-triq, kif ukoll dik sovrapposta għall-btieħi 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 intiżi 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-proprjeta' 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. “tikkunnakom 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-inġunzjoni għas-subizzjoni, illi għaliha minn issa intom inġunti.

“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 jiċħdu 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 ġialadarba 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 jżomm 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 jżomm 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 jġibu 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 esaġerat. Il-kon venuti biegħu 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 ħlas għall-proprjeta’ u mhux għall-ħlas 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 jiċħdu li l-atturi qatt kellhom xi drittijiet fuq din l-art.

“Ġara 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 apparti 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 ġiet 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 biegħu 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.

---

[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-proċess .

[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 .

“L-atturi jikkontendu illi l-konvenuti ma messhom qatt biegħu din il-proprjeta' mingħajr il-kunsens u approvazzjoni tagħhom, għax huma kellhom in-nofs indiviż mill-istess proprjeta'. Dan għaliex fuq il-kuntratt oriġinali ta' l-akkwist da parti ta' Anton Ellis, huwa kien qed jidher ukoll bħala *prestanome* ta' ħuh Salvu, u dana skont 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 ispecie 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 facolta' 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-realta' mhux ħlief il-mandatarju. Meta huwa, f'din il-kwalita' 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 akwirent, mhux ħlief mandatarju. Għar-rigward tat-terzi jibqa' l-prinċipju illi, rispett 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 ċioe' 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. Ġie 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 jindikahx 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*

---

[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 .

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 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 imnedija għall-bejgħ l-art "ta' Għajn il-Kbira" huwa u ħuh tħajjru jitfgħu l-offerti tagħhom għal diversi *plots* minn dan it-territorju. Biex jassikuraw ruħhom li jakkwistawhom, ftehmu illi jitfgħu żewġ offerti, 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' percio' 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 jenħtieġx il-forma miktuba, kompliet taffermah l-Qorti ta' l-Appell meta qalet illi: "*Siffatto mandato… non occorreva che fosse in iscritto*

---

[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 taghha fil-kawza : Saverio Galea et. vs Paolo Gauci noe." 24.4.1931; kollez. Vol. XVIII. I. 60 .

per essere valido, sebbene fosse inteso per l'acquisto di 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-okkażżjoni 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 jżomm lill-aħwa Ellis milli jagħmlu offerta flimkien.[10]

“Ġara illi ftit wara li kien sar dan l-akkwist, Anton Ellis ħtieġlu 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-gżejjer 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-maġġjor 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 "ħ*riġna*" 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

---

[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 tieghu 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 .

Ellis bi sħab u ma hemmx kontestazzjoni dwarhom. Madankollu jirriżulta illi anke fejn in-notamenti jirreferu speċifikament għall-art in kwistjoni, tintuża wkoll l-ewwel persuna fil-plural. Hekk insibu mniżżel: "*Garages Sorijiet ta' Pompei Bena (sic) garage no. 4" lil Censu Lm3000 u tana Lm1000 min quddiem*." [12] Hekk ukoll: "*Flus li Ħriġna 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: "ħ*allast 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 jiċħadlu 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 dehru ż-żewġt aħwa Ellis, u għalih din il-proprjeta' kienet tappartjeni lilhom it-tnejn. Din l-impressjoni tiegħu kompla 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 innegozja 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 inkluż 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 imħajjra 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 D**ottor 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

---

[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, esebiti bħala Dok. J a fol. 48 u Dok. X a fol. 268 tal-proċess .
[23] a fol. 25 tal-proċess .

abbozz ta' ftehim dwar din id-diviżjoni li huwa jgħid li għadda lill-kollega tiegħu.[24] F'dan il-ftehim il-proprjetajiet 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 sospiżi 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, jkompi 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-proprjeta' 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'oħtu l-Ingilterra huwa kien għadu żgħir u

[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-proċess .

għalhekk ma tantx kien intiż fin-negozju ta' missieru, u ftit li xejn kien jinvolvi ruħu fih. Meta mbagħad beda javanza fl-eta', missieru kien beda jinvolvih 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 **ż**ewġha 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 imdaħħal 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'

[28] ara affidavit tiegħu a fol. 181 – 183 .

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

Għajn il-Kbira" kien minnu. Hemm diversi ċirkostanzi li rriżultaw 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 jidħlu għax xiri ta' din l-art ta' daqs sostanzjali flimkien. Li Salvu ma nkludiex ismu fl-offerta ta' ħuh, minkejja li strettament ma kien hemm xejn x'iżommu 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. Ġialadarba 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-gżejjer, 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, Giuseppi 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 jidħlu 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, ġialadarba 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 jesiġu 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 jduru 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 jesiġi 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 meħud 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-teżi ta' l-atturi.

"Id-danni ripetibbli huma allura nofs l-ammont dikjarat fuq il-kuntratt imsemmi, u ċioe' 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 llum għal EUR225,427.50. Fuq dan l-ammont ta' l-aħħar huma dovuti l-imgħaxijiet relattivi mid-data tal-kuntratt, għax kieku l-atturi kienu komparteċipi 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-imgħaxijiet legali fuq din is-somma kkalkulati mid-data ta' dan il-kuntratt, sad-data tal-pagament effettiv;

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

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

L-appell tal-konvenuti Richard Ellis u Maria armla ta’ Anton Ellis

5. Illi l-konvenuti Richard u Maria Ellis hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita u interponew appell minnha permezz ta’ rikors datat 10 ta’ Dicembru 2008.

6. Illi fl-ewwel lok huma hassewhom aggravati b’numru ta’ osservazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti fid-decizjoni taghha, li mbaghad inducewha biex tiddeciedi bil-mod kif iddecidiet. Fit-tieni lok huma jsostnu li l–ewwel Qorti

ghalkemm iccitat korrettement il-principji applikabbli ghall-kaz odjern, hija ma applikathomx korrettement meta ddecidiet il-vertenza.

Ir-risposta tal-atturi Salvatore sive Salvu Ellis u martu Josephine Ellis

7. L-atturi wiegbu li s-sentenza tal-ewwel Qorti, in kwantu laqghat it-talbiet taghhom hija wahda gusta u timmerita konferma. Huma attakkaw dettaljatament kull aggravju li ressqu l-konvenuti fir-rikors tal-appell taghhom.

L-appell tal-atturi Salvatore sive Salvu Ellis u martu Josephine Ellis

8. Illi permezz ta' rikors datat 10 ta' Dicembru 2008 l-atturi wkoll iddikjaraw li hassewhom aggravati b'dik il-parti tas-sentenza sudetta fejn cahdet it-talbiet taghhom ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni.

Ir-risposta tal-konvenuti Richard Ellis u Maria armla ta' Anton Ellis

9. Illi l-konvenuti rrispondew ghall-appell tal-atturi billi qalu li s-sentenza appellata, in kwantu cahdet it-tielet u r-raba talbiet attrici, hija korretta u timmerita li tigi konfermata.

Fatti tal-kawza

10. Illi l-attur u huh Anton Ellis kienu jinnegozjaw xi artijiet flimkien. Permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Mejju 1989, Anton Ellis akkwista diversi plots f'territorju maghruf bhala "ta' Ghajn Kbira", fil-kuntrada tac-Cawla, Victoria, Ghawdex, u dan wara li l-offerta tieghu giet aggudikata bhala l-izjed vantaggjuza. Maz-zmien gew zviluppati u mibjugha diversi partijiet minn din l-art sakemm permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Settembru 2005 il-konvenuti, li jigu iben u mart Anton Ellis li nel frattemp gie nieqes, bieghu l-proprjeta` rimanenti lill-Gozo Club Development Limited. Meta l-konvenuti gew konfrontati bil-pretensjoni tal-attur li hu kellu nofs indiviz mill-imsemmija proprjeta` derivanti

minn ftehim li kien hemm mal-awtur taghhom, l-istess konvenuti irrifjutaw li jirrikonoxxu dan il-fatt u ghaldaqstant l-atturi pprocedew b'dina l-kawza.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Din il-Qorti se titratta l-ewwel l-appell tal-konvenuti Richard Ellis u Maria armla ta' Anton Ellis peress illi eventwalment l-appell ta' Salvatore sive Salvu Ellis u Josephine Ellis jiddependi ghal konsiderazzjoni tieghu minn jekk dina l-Qorti tikkonfermax jew le s-sentenza tal-ewwel Qorti.

12. L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzzjoni illi meta Anton Ellis, l-awtur tal-konvenuti, deher fuq il-kuntratt ta' xiri tal-art in kwistjoni huwa ghamel dan kemm ghan-nom tieghu kif ukoll ghan-nom ta' huh l-attur.

13. Dwar il-principji legali applikabbili ghal dana l-kaz jidher li dawn gew citati korrettement mill-ewwel Qorti izda l-konvenuti appellanti jsostnu xorta wahda li l-ewwel Qorti applikat hazin dawn il-principji legali ghal-fatti ta' dan il-kaz.

14. Ghar-rigward in-nozjoni ta' *prestonome*, fil-kawza **Maria Calleja nomine v. Paolo Deguara** deciza minn din il-Qorti fl-10 ta' Ottubru 1930 (Vol. XXVII.i.620), gie osservat: *"nulla osta in legge a che, senza impugnare un contratto, si dimostri con prove che uno dei contraenti compariva e stipulava per conto e interesse di altre persone non figurante nell'atto ma avente diritto di avocare a se` quello che vi si e` contrattato nel proprio interesse"*. Fir-rigward ta' dan il-kuncett dan gie spjegat b'mod konciz u car minn din il-Qorti fis-sentenza **Professur Anthony Mamo nomine v. Charles Sant Fournier** tat-2 ta' Mejju 1957:- *"Illi l-mandatarju prestanom huwa dak illi apparentement jezercita drittijiet ta' proprjetarju, mentri fir-realta` mhux hlief il-mandatarju. Meta hu, f'din il-kwalita` ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta` tal-haga immobbli, ikun hemm att pubbliku li bih tigi lilu trasferita l-proprjeta` tal-haga, u konvenzjoni sigrieta fis-sens li huwa, pretiz akkwirenti,*

mhux hlief mandatarju. Ghar-rigward ta' terzi jibqa' l-principju illi, rispett ghal dawn, il-konvenzjonijiet sigreti li jidderogaw ghall-konvenzjoni palesi, ma jipproducu ebda effett. ***Imma bejn il-mandant u l-mandatarju prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi ghall-konvenzjoni apparenti u d-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanom jigu retti mil-ligi tal-mandat; u l-hwejjeg minnu akkwistati jappartjenu kwindi lill-mandant****"*

15. Il-Qorti ghalhekk issa sejra tezamina l-fatti tal-kaz kif imressqa quddiemha biex tara jekk, bhala fatt, dawn il-principji gewx applikati korrettement mill-ewwel Qorti u jekk kienx jezisti l-mandat allegat mill-attur.

16. Dak li bazikament qeghdin jitolbu l-appellanti Richard u Maria Ellis huwa li din il-Qorti terga' taghmel apprezzament tal-provi migjuba quddiem l-ewwel Qorti.

17. Din il-Qorti ippronunzjat ruhha diversi drabi fis-sens li huwa principju ben stabbilit li l-Qorti tal-Appell, bhala qorti ta' revizjoni, bhala regola ma ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti fl-apprezzament li hija tkun ghamlet tal-provi migbura minnha stess. Hi ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Qorti tal-ewwel istanza jekk din il-Qorti tara li l-ewwel Qorti setghet, legalment u ragonevolment, tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha. Il-Qorti tal-Appell, bhala norma tiddisturba l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti jekk ikun jidhrilha, wara ezami akkurat tal-provi li tkun ghamlet, li dak l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti kien manifestament zbaljat b'mod li jekk jithalla tkun sejra ssir ingustizzja ma' xi parti jew ohra.

18. **L-ewwel aggravju** tal-appellanti Richard u Maria Ellis jattakka d-diversi konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti li eventwalment wassluha ghall-konvinciment morali li l-art in kwistjoni kienet proprjeta` ukoll ta' l-atturi.

19. L-appellanti Richard u Maria Ellis jissottomettu li l-ahwa Salvu u Anton Ellis gieli xtraw proprjetajiet flimkien u

gieli individwalment u f'dan il-kaz isostnu li l-art inxtrat minn Anton Ellis wahdu.

20. Dwar dina s-sottomissjoni l-Qorti ezaminat ix-xiehda u d-dokumenti ezibiti u jirrizultalha li generalment l-akkwisti li ghamlu l-ahwa Ellis kienu jsiru flimkien u kienet l-eccezzjoni meta dan ma jsirx.

21. L-appellanti jilmentaw mill-fatt illi l-ewwel Qorti ikkunsidrat bhala plawsibbli l-ispjegazzjoni li ta l-attur[36] ghar-raguni ghala hu u huh tefghu offerti separata u dan ghaliex skont kif xehed Dun Tumas Curmi, minghand min inxtrat l-istess art, ma kien hemm xejn xi jzomm liz-zewg ahwa li jaghmlu offerta unika. Madankollu, bhall-Ewwel Qorti, din il-Qorti hija konvinta illi l-ahwa Ellis kienu ghamlu offerti individwali biex jikbrilhom ic-cans li l-art tigi aggudikata lilhom. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi mill-kumpless tal-provi prodotti il-ftehim bejn iz-zewgt ahwa kien li l-art tkun tat-tnejn u l-ghola offerta kien tefaghha Anton Ellis f'ismu biss billi kellhom dubju jekk din kinitx se tkun meqjusa valida jew le.

22. Minn qari tax-xhieda jirrizulta car illi wara l-akkwist tal-art in kwistjoni, kull meta xi xerrej prospettiv kien juri interess fl-istess art, l-attur kien dejjem jigi involut. Inoltre dwar il-hlas dovut lill-kuntratturi ma kienx jaghmel sens li Salvu Ellis jassumi huwa personalment ir-responsabilita' ghall-hlas ta' dawk l-ammonti kieku l-art ma kienitx tieghu wkoll. L-interess dirett tieghu huwa wkoll apparenti minn vera kopja ta' diversi notamenti li jinsabu a fol.20 sa 22 tal-process u li gew esebiti mac-citazzjoni. Minnhom jirrizulta illi d-dhul u l-ispejjez tal-progett li kien qieghed jinbena fuq l-art in kwistjoni kien qed isir miz-zewgt ahwa flimkien. Il-prova ta' dawn in-notamenti, li fl-istadju ta' dan l-appell gie esebit il-ktieb originali fejn gew imnizzla, ma giet bl-ebda mod skossa mill-konvenuti. Il-konvenuti kellhom kull opportunita' jitolbu perizja teknika jekk kellhom xi dubju dwar il-veracita` o meno tal-kontenut tal-istess notamenti.

---

[36] Ara fol 127.

23. Din il-Qorti ma tistghax ukoll tinjora l-*emails* u skritturi skambjati bejn il-legali tad-defunt Anton Ellis u l-attur dwar kif kellha tinqasam il-proprjeta komuni ta' bejniethom. F'dawn id-dokumenti kollha hemm inkluza l-art in kwisjtoni u ma giet prodotta l-ebda prova li fiz-zmien meta Anton Ellis kien ghadu haj dan kellu xi oggezzjoni ghall-fatt li l-istess art kienet qieghdha titqies komuni. L-istess jista' jinghad ghall-korrispondenza minghand id-Dipartiment tat-Taxxi Interni rigward l-istess zvilupp li giet mibghuta kemm lil Anton Ellis u kemm lill-attur u dan oltre l-fatt li fiz-zmien meta kien qed isir negozju ta' parti mill-art l-attur kien iddikjara li hu proprjetarju ta' nofs indiviz. Kieku ma kienx hekk il-kaz, l-attur zgur li ma kienx se joqghod ihallas taxxa meta din ma kinitx dovuta minnu.

24. Din il-Qorti tista' tirraviza certu dizgwid bejn l-appellanti Richard Ellis u Salvu Ellis ghal ragunijiet li f'din il-kawza baqghu periferali u hija tal-fehma illi Richard Ellis ma kienx lest jaccetta t-talba ta' zijuh peress li skont hu l-istess zijuh kien naqas f'xi affarijiet lil missieru. Izda dak kollu li seta' gara bejn l-appellant zijuh u missieru jista' jkun materja ta' kawza ohra pero m'ghandu bl-ebda mod ixekkel id-drittijiet proprjetarji tal-appellant Salvu Ellis.

25. Ghaldaqstant din il-Qorti thoss illi dak addebitat lill-ewwel Qorti fl-ewwel aggravju tal-appellanti Richard u Maria Ellis mhuwiex gustifikat peress li fid-diskrezzjoni taghha l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament tajjeb tal-provi prodotti quddiemha li wassluha biex tifforma l-konvinciment taghha illi d-defunt Anton Ellis kien qieghed jidher fuq il-kuntratt pubblikat fit-2 ta' Mejju 1980 ukoll ghan-nom tal-attur.

26. **It-tieni aggravju** tal-appellanti Maria u Richard Ellis huwa li l-ewwel Qorti ma applikatx korrettement il-principji legali ghall-kaz odjern fosthom il-principju tal-*actore non probante reus absolvitur* u wkoll il-principju li f'kaz li jinholoq l-icken dubju dan ghandu jmur favur il-konvenuti.

27. Illi permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti qeghdin bazikament ikomplu jattakkaw l-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti.

28. Fir-rigward tal-ewwel principju citat mill-appellanti din il-Qorti thoss illi, kif gja ntwera, l-atturi ppruvaw il-kaz taghhom kemm bix-xhieda prodotti u kif ukoll bid-dokumenti esebiti u ghalhekk certament mhux il-kaz li dan il-principju ghandu jsib applikazzjoni f’din il-kawza.

29. Fir-rigward tat-tieni principju citat minnhom, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-fatt illi f’mument minnhom issemma’ li Dun Tumas Curmi seta’ kellu xi sehem mill-art in kwistjoni. Infatti skont il-legali tal-atturi kien sar diskors li l-istess qassis kellu xi terz tal-art. Madankollu l-istess qassis gie prodott bhala xhud u gie anke kontro-ezaminat mill-appellanti u qatt ma vvanta tali pretensjoni. Ghalhekk din il-Qorti ma tarax illi jekk semmai l-istess qassis seta’ kellu xi sehem dan ghandu jkun ta’ ostakolu ghas-success tal-azzjoni attrici stante li l-persuna koncernata qatt ma avvanza tali pretensjoni, lanqas meta ha l-pedana tax-xhieda.

30. L-appellanti biex isostnu l-punt taghhom f’dan l-aggravju anke jippruvaw jiskreditaw dak li qal l-istess appellant Richard Ellis u jargumentaw illi l-impressjoni li seta’ kellu l-istess konvenut kienet effetwata mill-attur stante li kellu iktar kuntatt mieghu milli ma’ missieru. Inoltre l-appellanti jsostnu illi l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta ma mxietx fuq ix-xhieda tal-konvenuta stante li kienet hi li tghix ma’ zewgha. Bir-rispett kollu, din il-Qorti thoss illi b’dawn l-argumenti l-appellanti qeghdin jitfghu il-gebla fuq saqajhom stess u ma tara xejn x’ticcensura mill-mod kif l-ewwel Qorti evalwat kemm ix-xhieda ta’ Richard Ellis u kif ukoll ix-xhieda ta’ ommu.

31. L-appellanti jsostnu wkoll illi kieku verament l-art in kwistjoni kienet ukoll tal-attur, huwa ma kienx se jippermetti li jidher Richard Ellis fuq il-kuntratti ta’ bejgh li saru fl-1993, meta seta’ facilment jidher hu bis-sahha tal-prokura li gia kellu fil-pussess tieghu. Din il-Qorti ma tarax li dan hu l-kaz. Huwa probabbli li fiz-zmien tal-imsemmija kuntratti diga` kien beda jinqala’ xi dizgwid bejn l-ahwa Ellis u ghalhekk Anton Ellis kien ghamel prokura lil ibnu. Jigi rilevat pero` li anke d-dhul minn dawn il-kuntratti

partikolari, li fihom Salvu Ellis kien jidher ukoll, jinsabu elenkati fir-rendikont li kien izomm Salvu Ellis. Izda, fi kwalunkwe kaz, dan il-fatt wahdu bl-ebda mod ma jdghajjef il-provi mressqa mill-atturi.

32. Din il-Qorti, wara li regghet fliet l-atti kollha, tikkonkludi bhal l-ewwel Qorti illi kien hemm ftehim bejn l-attur u huh sabiex l-art in kwistjoni jakkwistawha bejniethom u ghalhekk l-appellanti m'ghandhomx ragun lanqas f'dan l-aggravju.

33. Ghaldaqstant l-appell tal-appellanti Richard u Maria Ellis qieghed jigi michud.

34. Appell ta' l-atturi

35. Imiss issa li jigi trattat l-appell intavolat mill-atturi fejn qeghdin jattakkaw id-decizjoni tal-ewwel Qorti li biha cahditilhom it-talba ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni sofferti minnhom abbazi tal-fatt li ma saret l-ebda prova dwar l-allegat valur reali tal-proprjeta` trasferita mill-konvenuti u li l-ewwel Qorti, kif konfermat f'dan l-appell, iddikjarat li l-atturi kellhom nofs indiviz minnha.

36. L-appellanti Salvu u Josephine Ellis jargumentaw illi la darba kien hemm it-talba inizjali ghall-likwidazzjoni u kundanna ta' danni, allura l-ewwel Qorti kellha obbligu li tirregola l-proceduri taghha hija stess b'mod li l-ewwel tghaddi biex tippronunzja sentenza in parti fuq il-kwistjoni tal-*prestanome* u sussegwentement f'kaz ta' ezitu favorevoli ghalihom tghaddi biex tistabilixxi permezz tal-hatra ta' Perit il-hlas effettivament li kellu jsir.

37. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. Il-funzjoni tal-Qorti hija li taghmel gustizzja bejn il-partijiet abbazi tal-provi migjuba quddiemha. Kieku l-partijiet, jew l-atturi, talbu sentenza in parte dik il-Qorti jista' jkun li kienet tirregola l-procedura mod iehor, imma fin-nuqqas ta' tali talba, u meta gie verbalizzat li l-kawza kellha tithalla ghas-sentenza[37], l-ewwel Qorti ma kellhiex triq ohra hlief li

[37] Ara fol 273.

tipprocedi bil-mod kif pprocediet, u tiddeciedi fuq li fatti li kellha quddiemha.

38. Illi l-kawza citata mill-appellanti u cioe` **Julian's Farmhouses Co. Ltd v. Vitorina Sultana (Prim'Awla, 7 ta' Ottubru 2005)** ma tantx taghtihom konfort. Huma jargumentaw illi fil-kawza citata minnhom dik il-Qorti ma llikwidatx danni ghax ma kienx hemm it-talba ghall-periti nominandi u li pero il-kaz taghhom huwa differenti ghax dik it-talba kienet hemm. Apparti li fil-verita` r-raguni ghala dik il-Qorti cahdet it-talba ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni kienet abbazi tal-fatt li s-socjeta` attrici f'dik il-kawza naqset milli taghmel il-prova tad-danni subiti, din il-Qorti tirrileva illi n-nomina ta' periti nominandi hi mod kif wiehed jaghmel il-prova tad-danni pero ma jfissirx illi jekk it-talba ghall-hatra taghhom ma tigix inkluza fit-talbiet dan ma jistghax eventwalment isir. Ghalhekk "id-differenza" kkrejata mill-appellanti ma hijiex raguni valida biex din il-Qorti ma taqbilx mill-mod kif iddecidiet l-ewwel Qorti. Huma setghu fi kwalunkwe stadju jitolbu lill-ewwel Qorti joghgobha tiddeciedi fuq il-kwistjoni tal-*prestanome*, haga li ma saritx u ghalhekk l-ewwel Qorti ma setghetx tiehu l-liberta` u taghzel hi liema talbiet tiddeciedi u liema le.

39. Ghalkemm kif stqarru l-istess appellanti l-ahjar stima tibqa' dejjem dik redatta minn perit arkitett nominat mill-Qorti, ma kien hemm xejn x'jzomm lill-appellanti milli jipprezentaw stima *ex parte*[38]. Pero lanqas din il-prova ma saret. Ghalhekk ma jistghux certament f'dan l-istadju javvanzaw tali pretensjoni.

40. Ghaldaqstant anke dan l-appell qieghed jigi michud.

DECIDE

41. Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq premessi, tiddisponi mill-appelli interposti billi tichad l-istess appelli.

---

[38] Ara Art. 563A tal-Kap 12.

42. L-ispejjez tal-ewwel Istanza jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti, b'dana illi kull parti tbati l-ispejjez tal-appell taghha.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------