



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

Rikors numru 261/2015

Paul Camilleri (ID. Nru. 24555M) f'ismu propju u ghan-nom tad-ditta Paul Camilleri & Associates ta' 127. Archbishop Street, Valletta

vs

Andrew-Neal Farrugia (ID. Nru. 660081M) u Av. Stephanie Farrugia LL.D. (ID. Nru. 303584M) ta' Il-Bizieb, Triq ir-Russett, San Gwann

Illum, 04 ta' Marzu, 2020

Il-Qorti;

Rat r-rikors tal-attur pro et nomine li talab lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsu:

“Lill-attur pro et noe s-somma ta’ erbat elef, mitejn u tmienja u erbghin euro (€4248.00) rrepräsentanti drittijiet u spejjez dovuti lilhom ghal servizzi professjonali ta’ perit arkitetti u inginiera civili rezi lilhom fuq talba u struzzjonijiet taghhom stess in konnessjoni mal-proprjeta Plot 4B, Triq il-Majjistral, Madliena, kif ukoll VAT fuq l-istess drittijiet (Dok A), liema xogholijiet ma jikkomprendux servizzi ohra rezi fuq l-istess proprjeta fuq struzzjonijiet tal-bejjiegh.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra taghhom minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni.”

Rat ukoll ir-risposta tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi huma ma humiex il-legittimi kontradditturi f’ din il-kawza u ghandhom jinhelsu mill-osservanza tal-gudizzju stante illi huma qatt ma qabbdu u/jew ikkuntrattaw lill-attur ghall-ezekuzzjoni ta’ xi servizz professjonali jew konsulenza.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jirrizulta illi l-attur ippresta servizzi professjonali ta’ l-agent u/jew sensara tal-vendituri (Belair Real Estate Limited u All In Property Limited) li wkoll kienu cessjonarji fuq l-att ta’ trasferiment finali lill-esponenti. Fil-fatt mhux biss kien inkombenti fuq il-vendituri illi jipprovdu a spejjez taghhom il-permessi relattivi tal-binja izda ai termini tal-kuntratt ta’ bejgh (Dok A hawn anness) huwa dikjarat illi kull spiza relatata mal-applikazzjoni u hrug ta’ permessi tal-bini huwa a kariku

esklussiv tal-vendituri. Fl-istadju ta' negozjati, c-cessjonarji tal-konvenju, li kienu wkoll agenti/jew sensara tal-vendituri (Dok B hawn anness) ukoll iggarantew il-hrug tal-permessi a spejjez taghhom.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ma hemm ebda ftehim jew ingagg bejn l-esponent u l-attur, u l-attur qatt ma baghat xi prospett ta' xogholijiet jew rati kif mitlub mill-ligi lill-esponenti. Dan jindika proprju illi l-attur qatt ma tqabbad mill-esponenti.
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ebda talba illi l-esponenti ghamlu lill-vendituri u lis-sensara u li giet ikkomunikata lill-attur ma giet attwata fil-pjanti u ghalhekk l-esponenti ma jistghux jifhmu l-pretensjoni ta' l-attur, dato ma non concesso li kien imqabbad minnhom. L-attur illimita ruhu biss li jesegwixxi dak li qalulu l-vendituri u s-sensara/agenti tal-vendituri sabiex jinhargu l-permessi tal-bini – obligazzjoni ferma u inkombenti fuq l-istess vendituri u agenti/sensara.
5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti ma kellhomx ghalfejn iqabbdu s-servizzi tal-attur stante illi huma ghandhom qarib taghhom li digà kien qed jipprestathom servizzi professjonali ta' perit u l-esponenti adirittura kienu talbu lill-vendituri u agenti/sensara tal-vendituri 'change of architect', liema talba l-vendituri u l-agenti/sensara rrezistew sal-mument tal-bejgh peress illi kienu l-istess vendituri u agenti/sensara li kienu responsabbli ghall-hrug tal-permessi relattivi. L-applikazzjoni u l-permessi ahhari inhareg f'isem il-vendituri u mhux l-esponenti.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kont huwa f'kull kaz esagerat u eccessiv. L-esponenti fuq kollox qatt ma rcevev xi kontijiet 'ad interim'. Ircevev biss kont b'talba ghall-hlas qabel il-kawza illi huma rrifjutaw li jhallsu peress illi dan kien kollu xoghol li messu sar f'isem il-vendituri jew is-sensara/agenti tal-vendituri. Sintomatiku l-fatt illi l-kont originali li ghandhom f'idejhom, li l-esponenti irrifjutaw, minkejja li hareg mill-attur, fl-istess data u ghal-istess ammont, inhareg ghal xoghol u deskrizzjoni ta' xoghol ferm differenti minn dawk reklamati f'din il-kawza. Dakinhar inhareg ghall-hrug tal-permessi izda l-attur induna li dan il-kont ghall-hrug tal-permessi kellu jithallas mill-vendituri jew l-agent/sensara tal-vendituri jidher illi huwa hareg kont iehor (dak anness mar-rikors promotur) ghall-istess ammont bl-istess data izda ghal xogholijiet differenti. Dan jikkonferma kemm l-esponenti ma ghandhomx jigu kkundannati jhallsu xi spejjez lill-attur.
7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost hafna mix-xoghol li esegwixxa l-perit fl-istadju ta' negozjati ghall-akkwist tad-dar kienu korrezzjonijiet fil-pjanti peress illi l-kejl originali minnu ezegwit kien zbaljat bil-konsegwenza illi l-perit ta' l-esponenti talab ghall-korrezzjoni anke ghaliex l-mettragg tal-fond kien ser ikun zbaljat fl-akkwist u dan ukoll kien ser jaffettwa l-hrug ta' permessi.
8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet il-provi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attur pro et noe prezentati fid-19 ta' Dicembru 2018¹;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti prezentati fl-14 ta' Marzu 2019²;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-konvenuti prezentata fit-03 t'April 2019³;

Semghet is-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2019;

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Rat u qieset id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidrat:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi t-talba tal-attur pro et noe f'din il-kawza hija ghall-hlas tas-somma ta' erbat'elef mitejn tmienja u erbghin Ewro (€4,248.00) liema somma, skont kif gie mfisser fir-rikors promutur, tirrapprezenta xoghol li l-attur u d-ditta Paul Camilleri & Associates wettqu fuq inkarigu tal-konvenuti inkluz Taxxa fuq il-Valur Mizjud.

¹ A folio 358 – 379 tal-process.

² A folio 386 – 404 tal-process.

³ A folio 411 – 430 tal-process.

Il-konvenuti fir-risposta taghhom eccepew li huma ma humiex il-legittimi kontraditturi u ulterjorament sahqu li skond il-konvenju iffirmat fil-hmistax ta' Frar tas-sena elfejn u tlettax (15/02/2013) u l-kuntratt finali tal-hmistax ta' Mejju tas-sena elfejn u erbatax (15/05/2014) kull u kwalunkwe hlas dovut lill-Perit kien a karigu esklussiv tal-Vendituri u Intermedjarji u ulterjorament ma huwiex dovut ghaliex ma ghamel xejn ghajr korrezzjonijiet ta' zbalji.

Provi

Nhar it-13 ta' April, 2016 xehed il-**Perit Paul Camilleri**⁴ li spjega li huwa kien gie imqabbad bhala Perit mill-izviluppaturi originali sabiex jaghmel disinn ta' villes 'semi-detached' gewwa l-Madliena. Spjega li l-klijenti originali kienu Scicluna Estates izda sussegwentament dawn kienu dahlu fi ftehim ma' terzi persuni ossia kumpanija li ma jafx x'jisimha rapprezentata minn David Aquilina, is-Sur Casolani u Adrian Zammit ghall-izvilupp ta' l-art però l-applikanti dejjem baqghu Scicluna Estates. Ix-xhud zied jghid li t-terzi persuni kienu dahlu fi ftehim mal-konvenuti u kienet fil-fatt saret cessjoni.

Ix-xhud spjega li t-tieni zviluppaturi zammewh bhala Perit, kien sar xi tibdil fil-pjanti qabel ma giet sottomessa l-applikazzjoni ghall-permessi, liema applikazzjoni saret fis-16 ta' Novembru 2012.

Il-Perit Camilleri spjega li f'dan il-progett kien hemm persuni li zammew lilu bhala Perit u ohrajn li riedu perit iehor u ghalhekk kien ghaddielhom "*change of Architect*". Kompla jispijega li fil-kaz tal-konvenuti Farrugia huma kienu kkuntattjawh u pprezenta ghadd ta' emails fejn talbuh jaghmel tibdiliet li xtaqu, 'site plan' tal-fond li kienet

⁴ A folio 40 – 46 tal-process.

mehtiega għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fost affarijiet oħra. Kompla jghid li huwa kien ukoll prepara muntagg 3D tal-faccata filwaqt li caħad li l-emendi fil-pjanti kienu necessarji minhabba zbalji fil-kejl ecetra tant li meta gie inkarigat perit iehor, huwa kien għamel applikazzjoni għal ‘minor amendment’ u li kieku kien zball ma setgħet qatt tigi sottomessa applikazzjoni għal ‘minor amendments’. Zied jghid li minhabba li anke fl-istadju ta’ qabel il-kuntratt kien qed jircievi ‘emails’ fejn kien qed jintalab jippreparalhom il-pjanta li kienet sa tigi anness mal-kuntratt bil-kejljiet ecetra, huwa assumu li kien ser jinzamm bħala l-Perit tagħhom, stante li dan id-dokument b’mod speċjali jigi mħallas mill-kompraturi.

Il-Perit Camilleri spjega li f’Jannar 2014 huwa gie ikkuntattjat mill-Perit Alex Bezzina permezz ta’ ‘email’ fejn infurmah illi l-konjugi Farrugia kienu talbu l-ghajnuna tiegħu biex jiccekkjaw il-pjanti u nfurmah wkoll li huwa jigi z-ziju tas-sinjura Farrugia u għalhekk huwa kien għaddielhom il-kont, liema kont kien limitat għax-xogħol li huwa għamel lill-konvenuti peress li huwa kien digà thallas tal-applikazzjoni originali mill-izviluppaturi.

In kontro ezami, l-Perit Camilleri filwaqt li xehed li ma jistax jikkonferma x’kienet l-intenzjoni ta’ Scicluna Estates u tal-intermedjarji in kwantu dan jirrigwarda għal liema stat riedu jbiegħu l-‘plot’, huwa zied jghid li: *“li naf hu illi jiena originarjament għamilt il-pjanti għal Scicluna Estates u thallast minn għandhom għall-inkarigu li tawni u meta il-Belair u s-sur Zammit għax dan ma jiffurmax parti minn Belair kienu inkarigawni biex nagħmel xi tibdiliet jiena imbagħad kont thallast minn għandhom għal dawn it-tibdiliet”*.

Xehed **Oliver Magro**⁵ rapprezentant ta' l-Awtorità tal-Ippjanar nhar it-13 ta' Lulju 2016 li spjega li l-applikazzjoni numru 00892 tal-2013 intiza għall-kostruzzjoni ta' viljel 'semi-detached' u 'underlying basement', saret fit-23 ta' Jannar 2013 fejn l-applikant kien 'Marcus Marshall on behalf of Scicluna Estates' u l-Perit kien Paul Camilleri.

Oliver Magro kompli jixhed li f'din l-applikazzjoni kien hemm 'change of applicant' ossia Andrew Neal Farrugia u 'change of architect form' li ntbagħtet lill-Awtorità fis-sena 2014 u l-Perit li kien ingaggat kien Alexander Bezzina għan-nom ta' Bezzina & Co tant li mill-1 ta' Ottubru 2014 'il quddiem, il-persuni responsabbli għal dan is-sit kienu Andrew Neal Farrugia bhala l-applikant u l-Perit Alexander Bezzina f'isem Bezzina & Co.

Jkompli li kienet giet sottomessa emenda fl-24 ta' Novembru 2015 u li l-permess tagħha hareg il-25 ta' Frar 2016 liema emenda kienet giet mitluba minn Andrew Neal Farrugia permezz tal-Perit Alexander Bezzina. Huwa kkonferma li l-applikant dahhal emenda ohra bit-'tracking number' 162706 u liema amenda ggib in-numru PA892/2013 li saret fis-26 ta' Gunju 2015.

Nhar id-19 ta' Ottubru 2016 kompli jixhed Oliver Magro fejn spjega li l-Perit li ssottometta l-'minor amendment' fil-PA 892 tal-2016 kien Lucienne Grech għan-nom ta' Mark Camilleri u liema applikazzjoni giet sottomessa fil-24 ta' Novembru 2015.

Xehed il-Perit **Andrew Scicluna**⁶ nhar id-19 ta' Ottubru, 2016 fejn spjega li huwa jahdem bhala perit fl-ufficju tal-Perit Paul Camilleri, fejn ilu jahdem għal dawn l-ahhar hames snin u bhala 'draughtsman' għal

⁵ A folio 123 -126 tal-process

⁶ A folio 160-163 tal-process.

dawn l-ahhar tlettax-il sena. B'referenza għall-applikazzjoni mertu tal-kawza jghid li huwa beda jahdem fuqha f'Jannar 2013 izda l-applikazzjoni 'online' kienet saret fis-16 ta' Novembru 2012.

Il-Perit Scicluna spjega li huwa mexa fuq struzzjonijiet tal-Perit Paul Camilleri li kien jibghatlu 'emails' li kienu jigu 'forwarded' lill-istess Paul Camilleri minn Andrew Neal Farrugia, u kien jahdem fuqhom. Komplu jghid li x-xoghol tieghu kien jinvolvi certa 'changes' fir-railings, 'changes' fl-oghli tal-bini aktar għoli mit-triq u li kien jinvolvi changes ukoll per ezempju fit-tarag. Jispjega li minn 3 'bedrooms' għamilhom 4 b'dana illi anke kellu involvement fil-layout tal-ground floor tal-garaxx "*ergajna qlibna għal 'three bedrooms' imbagħad għamilna it-3 Ds u ir-'renderings' tagħhom*". Ix-xhud prezenta *time sheets* li jispjegaw kemm hadlu hin ix-xoghol minn Jannar 2013 sa Awwissu 2013, total ta' 218 siegħat.

In **kontro ezami** l-Perit Scicluna spjega li huwa la fittex u wisq anqas jaf min huma s-sidien tal-proprjetà. Fuq suggeriment li Marcus Marshall huwa klijent tajjeb ta' l-ufficcju, ix-xhud rrisponda fin-negattiv u wisq anqas jaf li s-sit kienet ta' Marshall, fil-waqt li spjega li l-'emails' li gew mgħoddija lilu huma dawk f'isem Andrew Neal Farrugia bit-tibdil li ried l-istess Farrugia. In oltre mistoqsi jekk il-'minor amendments' kellhiex issir għax kienet necessarja x-xhud caħad kategorikament.

Permezz tal-procedura ta' l-affidavit xehed **Ian Casolani**⁷, direttur ta' All In Property Limited u Belair Real Estate li spjega li fl-4 ta' Ottubru 2012 il-kumpanija All in Property Limited dahlet f'konvenju datat 4 ta' Ottubru 2012 mal-membri tal-familja Marshall (Scicluna Estates) biex tixtri sit li parti minnha huwa Plot 4B, Triq il-Majjistral, Madliena bid-

⁷ A folio 206 – 207 tal-process.

dritt li tassenja lil terzi drittijiet taghha fuq il-konvenju, kif fil-fatt ghamlet mal-konvenuti permezz ta' konvenju tal-15 ta' Frar 2013 fejn All In Property Limited intrabtet li tghaddi id-drittijiet taghha mill-konvenju ta' l-4 ta' Ottubru 2012 u f'liema konvenju gie mifthiehem li *“l-ispejjez relatati mal-permessi u drittijiet tal-Perit li kellhom isiru sabiex jinhareg il-permess kellhom jithallsu mill-venditur. F'dak l-istadju però l-Perit Paul Camilleri kien diga ressaq l-applikazzjoni mal-MEPA ghal dan il-‘Full Development Permit’ (FDP) u fil-fatt il-permess hareg skond din l-applikazzjoni.”*

Jispjega li l-familja Marshall kienet digà qabdet lill-Perit Paul Camilleri sabiex jipprepara l-pjanti u jiehu hsieb l-applikazzjoni ghall-permessi u meta huma dahlu fix-xena, huma zammew lil Paul Camilleri bhala perit. Konsegwentament huma kienu ghamlu xi emendi fuq il-pjanti u resqu l-applikazzjoni f'Novembru 2012 taht isem Scicluna Estates peress li huma kienu ghadhom is-sidien tas-sit.

Ix-xhud kompla jghid li huma ma kinux ser jidhlu ghal spejjez zejda peress li l-pjanti kienu digà lesti ghas-sodisfazzjoni taghhom u zied li huma kienu ghamluha cara li l-konvenuti ma setghu bl-ebda mod jostakolaw l-applikazzjoni u l-process tal-‘Full Development Permit’ jew jaghmlu tibdil fl-applikazzjoni ezistenti hlief wara li jinghataw permess bil-miktub, liema permess huma qatt ma taw tant li lanqas qatt ma ntalbu awtorizzazzjoni u dan skont klawnsola numru 17 tal-konvenju.

Spjega li meta resqu ghall-konvenju, l-applikazzjoni ghal ‘Full Development Permit’ kienet digà dahlet u l-konvenuti kienu talbuhom sabiex ilaqqughom mal-Perit Camilleri. Jghid li kien ghalhekk li baghtu ‘e-mail’ lill-Perit u nfirmawh li kienu ftehm fuq dettalji tal-bejgh u li xtaqu jiltaqghu mal-istess Perit sabiex jiddiskutu dettalji. Ian Casolani spjega li *“L-iskop tal-‘e-mail’ kien purament biex nintroducu*

lil Farrugia mal-Perit u certament ma approvajna ebda tibdil li setghu ipproponew il-kompraturi. Infatti wara din l-‘e-mail’ il-Perit kien irrisponda li kellu jcempel lil Andrew Farrugia biex jiltaqghu, u minn dakinhar huma bdew jikkomunikaw direttament bejniethom u ahna qatt ma gejna kkupjati f’xi korrispondenza rigward xi tibdil li riedu jaghmlu fuq il-pjanti, u certament ma tajna ebda approvazzjoni ghal tali tibdil, u lanqas accettajna li nhallsu ghal xi tibdil. Kien ghalhekk li introducejna lill-partijiet, bhal ma ghamilna bil-‘plots’ l-oħra, ghax ahna konna lesti mis-servizz tal-Perit u f’dak l-istadju l-kompraturi kellhom iqabdbdu l-Perit tagħhom biex ikomplilhom ix-xogħol, jew kien hemm min kompli juza s-servizzi ta’ Paul Camilleri stess.”

David Aquilina, direttur ta’ All In Property Limited xehed permezz tal-procedura ta’ l-affidavit⁸ li permezz tiegħu huwa spjega l-istess fatti bhal Ian Casolani.

Xehdet il-konvenuta **Dr. Stephanie Farrugia**⁹ nhar il-21 ta’ Gunju 2017 li spjegat li l-kumpanija All In Property Limited dahlet f’konvenju mal-familja Scicluna Estates fuq bicca art kbira. L-ghan kien li jaqsmu l-art u johorgu pjanti u permessi għal dar fuq kull parti u jbieghuhom bil-permessi u bil-pjanti inkluzi. Tghid li hija u zewgħa kienu interessati li jixtru wahda minn dawn il-plots u tawhom pjanti ‘draft’ li kien ipprepara il-Perit Paul Camilleri. Tghid li dak iz-zmien huma kellhom perit jigi minnhom u kien jigwidahom hu. Ziedet tghid li fil-pjanti innotaw li kien hemm xi zbalji izda barra minn hekk kemm fit-tqassim tad-dar u kemm fid-‘design’ ma tantx kienu qed joghgbuhom u għalhekk kienu infurmaw lil All in Property Limited li ma kinux interessati izda rapprezentanti ta’ l-istess kumpanija kienu infurmawhom li huma setghu jaghmlu tibdil wara li jigu nfurmati, jghadduhom lill-Perit u ma

⁸ A folio 208 – 209 tal-process

⁹ A folio 211 – 217 tal-process

jehlux spejjez. Hija ziedet li *“Tant dan il-punt tkellimna fuqu li jien kont issuggerejt li dan it-tibdil jaghmlu l-perit taghna ghax ma kontx ser nehel spejjez hekk, imma qaluli inti mhux ser toqghod tinkwieta inti mhux ser tehel spejjez extra hekk. Dan il-punt ukoll gie espress fiz-zewg ‘agreements’”*.

Tispjega li l-arrangement kien li huma jghaddu t-tibdil lill-intermedjarji, sabiex jibqghu juzaw il-Perit Camilleri u anke lin-Nutar taghhom. Izzid tghid li huma accettaw bil-patt li hekk kif jakkwistaw, huwa jinkarigaw lill-Perit taghhom, ghal liema rikjesta huma ma sabu ebda problema.

Il-konvenuta kompliet li: *“Meta wasalna għat-tibdil konna tajna lista lil All In Property tal-affarjiet kollha li xtaqna nbiddlu, u huma kienu qalulna li kienu għaddewhom lill-Perit Camilleri. Izda wara ftit żmien ma sar xejn u meta għamilna ‘follow up’ magħhom qalulna jekk tridu ser niltaqgħu mal-perit tistgħu tiġu magħna u tispjegawlu direttament. Iltqajna mall-Perit Camilleri, kienu prezenti r-rappreżentanti ta’ All In Property matul il-‘meeting’ kollu, u konna ltqajna darba oħra mal-Perit Camilleri fejn suppost kellhom jattendu r-rappreżentanti tal-All In Property izda fl-aħħar minuta kkanċellaw però qalulna ‘go ahead’ imbagħad nirrangaw mal-Perit aħna.”*

Ix-xhud tinsisti li t-tibdil li saru kienu korrezzjonijiet ta’ żbalji li saru fil-pjanti. Hija spjegat li huma ma kinux klienti tal-Perit tant li meta staqsew lill-Perit Camilleri ghal kopja tal-pjanti, dan ma għaddihomlhomx u kienu l-intermedjarji All in Property Limited li kienu għaddewhomlhom u in kwantu għad-‘3D views’ li gew imsemmija mix-xhieda, hija tghid li dawn ma gewx preparati ghalihom izda ghal ‘estate agent’ sabiex ihajru nies jixtru.

In **kontro ezami** nhar is-27 ta' Gunju 2018¹⁰ il-konvenuta xehdet li spjegat li l-izbalji li ghamlet referenza ghalihom fix-xhieda taghha kienu jinkludu 'shafts' neqsin peress li ma kinux ser jghaddu mis-sanità u zbalji ohra fis-'sizes'. Hija xehdet li s-'survey' sar mill-Perit Camilleri izda mhux fuq inkarigu taghhom.

Hija spjegat li wara li nformaw lill-intermedjarji li l-pjanti ma kinux qed joghgbu hom, dawn ta' l-ahhar offrew lhom jaghmlu tibdil li jridu u laqqghu hom mal-Perit. Mistoqsija jekk kinitx saret l-applikazzjoni tal-permessi, ix-xhud tispjega li huma marru jitolbu t-tibdil qabel saret l-applikazzjoni.

Dr. Farrugia spjegat li *“Imma l-intermedjarji qalulna le jekk joghgbomkom zommu l-Perit Camilleri sakemm johorgu l-permess, jaghmlikom ‘changes’ li tridu mhux problema. ‘All cost will be covered in the purchase price’ li qed thallsu intkom. Umbaghad ‘once’ li johrog il-permess u tixtru l-proprjetà, tixtru l-plot imbaghad intukom c-‘change of architect form’ u tistghu tkomplu mal-perit taghkom. Fil-fatt wara li hareg il-permess ahna kuntatt mal-Perit Camilleri ma sar qatt, ma kien hemm l-ebda kuntatt. Hlief staqsejna ghax kien qed jaghfas iz-zmien, staqsejna ghal ‘final plan’ biex narawhom qabel il-kuntratt fil-fatt ma baghthomniex, umbaghad baghtuhom l-intermedjarji.”*

Ix-xhud ikkonfermat li l-pjanti li ghamel il-perit baqghu dejjem l-istess u kkonfermat li l-perit ma ghamel ebda pjanti ohrajn tant li lanqas ikkuntattjawh. Mistoqsija jekk minn Novembru 2012 u cioè meta dahlet l-applikazzjoni l-awtorità u d-dati ta' l-'emails' u cioè Jannar 2014 sarux pjanti godda, x-xhud tghid li ma tafx x'sar fil-pjanti izda pjanta gdida kien hemm zgur ghax kien hemm certu korrezzjonijiet.

¹⁰ A folio 315 – 330 tal-process.

Xehed **Andrew Neal Farrugia** nhar it-8 ta' Novembru 2017¹¹ fejn spjega li hu u martu kienu qed jixtru 'plot' tal-art inkluż il-pjanti bil-permessi ghal 'semi-detached house', inkluż fil-prezz li kien qed ihallas minghand Scicluna Estates però l-intermedjarji kienu Ian Casolani, David Aquilina in rappresentanza ta' kumpanija li tagħhom huma diretturi.

Jispjega li huma kienu interessati li jakkwistaw dar bi stil klassiku fuq il-fil bil-kolonna u lavur u d-djar bil-pjanti li kienu qiegħdin ibieghu l-vendituri u l-intermedjarji kienu moderni. Qabel ma infurmawhom li huma ma kinux interessati jixtri, huma qalulhom li lesti jixtru bil-kundizzjoni li jingaggaw il-Perit tagħhom anke habba l-istil tad-dar izda infurmawhom li dan ma kienx possibbli peress li l-Perit Camilleri huwa l-perit ta' 12-il plot u hu kellu jagħmel il-permessi kollha. Zied li kien għalhekk li huma infurmawhom li ma kinux lesti li jakkwistaw izda meta infurmawhom b'dan "*qalulna fil-każ għamlu l-kambjamenti li tixtiequ mal-perit tagħna Paul Camilleri akkost tagħhom u mhux il-kost tagħhom u intom ma thallsu xejn żejda u jkollkom pjanta kif toghgob lilkom*".

Huwa zied jgħid li fil-fatt il-konvenju fi klawnsola 8 jgħid: "*Drawings to be drawn up by architect Paul Camilleri to the satisfaction of the assignees*" u "*All costs and expenses including all architect fees, MEPA fees and other related expenses is included in the consideration payable by the assignees*" ... "*The Assignees shall acquire all rights in relation to the said full development permit at no additional consideration*".

¹¹ A folio 243 – 262 tal-process.

Ix-xhud insista li *“Il-fatt huwa li f’ ‘e-mail’ min għand Ian Casolani lili kkupjat ukoll David Aquilina wiehed ieħor mill-intermedjarji u l-bejjiegħa qal, ‘I have attached the initial plans for plot four which are not yet finalized. Let me know any suggestions or improvements you may have’. Jigifieri dan stedinni biex nagħtih il-kambjamenti u l-‘improvements’ li rrid biex hu jgħaddihom lill-perit tiegħu, biex jiena mbagħhad inkun f’pożizzjoni li nixtri l-‘plot’.”*

Ix-xhud spjega li f’email ohra li huwa presenta u mmarkat bhala AF4, Ian Casolani qallu *“Paul is away this week” ... “see when you can come by today or tomorrow so that you can go through them, through the changes of the plans with us and we will make sure to pass these on to the architects together with our input on the designs”.*

Andrew-Neal Farrugia ghamel referenza għal diversi ‘e-mails’ li ezebixxa, li lkoll jagħti l-indikazzjoni li huwa vera li l-intermedjarji kienu konnoxxenti li l-Perit tagħhom kien ser jagħmel kambjamenti għannom tal-konvenuti.

Ix-xhud ghamel referenza għax-xhieda ta’ Casolani u Aquilina li t-tnejn xehdu li huma qatt ma taw permess lill-konvenuti sabiex ikellmu lill-Perit Camilleri filwaqt li spjega li dan mhux minnu tant li f’dokument prezentat u mmarkat bhala Dok AF8 Aquilina kien bagħat ‘e-mail’ lill-konvenuti u lill-intermedjarji l-ohrajn fejn infurmahom: *“Had a brief chat with the architect this morning. He does not seem to think that the house can be raised further, but feel free to discuss with him directly”* filwaqt li jirreferi għall-‘e-mail’ mibghuta minn Aquilina lill-Perit Camilleri li tghid: *“We have now agreed all details with Andrew and Stephanie. At your convenience they would like to meet with you to discuss some details”.*

Ix-xhud insista li huma nfirmawhom li ghandhom Perit mill-bidu nett tant li kienu qalu lil kulhadd u ghamluha cara li huma ma humiex il-klijenti tal-Perit Camilleri li l-permessi u l-pjanti ma kinux jaslu lilhom direttament izda via l-intermedjarji. Zied jghid li anke meta talbu lill-Perit jghaddilhom il-pjanti sabiex isir il-kuntratt, kien proprju David Aquilina li ghaddihomlhom.

Ix-xhud spjega li kien proprju David Aquilina u cioè wiehed mill-intermedjarji li kien awtorizzah sabiex jikkomunika mal-Perit tant li din hija riflessa f' 'e-mail' li *“Good afternoon, David Aquilina ... has asked and authorised me to contact you in his and the other developers, with regards to put through the changes in the plans as discussed in our meeting. How would you like to proceed?”*.

Ulterjorament jghid li kienu l-intermedjarji li kienu qieghdin jiffissaw il-laqghat mal-Perit u jkompli li fuq il-pjanti taht il-kolonna 'client's name' kien hemm 'Mr. M. Marshall' u 'drawn by A. Scicluna' u effettivament l-applikazzjoni u l-permess hargu fuq Marcus Marshall.

In kwantu ghall-emendi li saru lill-pjanti, filwaqt li nsista li kull haga sottomessa minnu kienet repetuta ghall-girien tieghu, xehed li *“dawn il-kambjamenti fil- 'plots' probabbli kienu ġejjin minn żbalji tas- 'survey’”* u spjega li x- 'shaft' tal- 'bathroom' ma kienx innizzel fil-pjanta, ma kienx hemm minn fejn tghaddi dranagg u katusi tad-dranagg. Is-Sur Farrugia spjega li uhud mill-emendi kienu 'change' fl- 'isquare metres', x-xaft, d-dranagg, liema emendi kellhom isir bil-fors u mhux ghax xtaqhom hu. Meta mistoqsi jikkonferma li fil-fatt fil-pjanti kien hemm xaft zghir minn fejn jghaddu l-katusi u jekk kienx hemm tieqa fil-kamra tal-banju, huwa rrisponda fin-negattiv.

In **kontro ezami** nhar is-26 ta' Settembru 2018¹² ix-xhud spjega li huwa iltaqa' mal-intermedjarji fl-2012 u mal-perit fl-ewwel parti tas-sena 2013. Mistoqsi dwar l-‘e-mail’ datata 6 ta' Frar 2013 huwa jghid li dejjem ghamel komunikazzjoni mal-intermedjarji izda imbaghad dawn tal-ahhar kienu qalulu biex jikkomunika direttament mal-Perit Camilleri.

In oltre, mistoqsi jekk l-ftehim li qed jinsisti fuqu x-xhud u cioè li huma jistghu jaghmlu l-kambjamenti mal-Perit Camilleri a spejjez tal-Intermedjarji kienx ftehim verbali, huwa jghid li johrog mill-‘e-mails’ ghax huma dejjem kitbu lill-Perit ghal laqghat tant li meta marru l-ewwel darba l-‘meeting’ ma' Paul Camilleri kienu hemm l-intermedjarji magghom.

Xehed permezz tal-affidavit in-Nutar **Ian Spiteri**¹³ li spjega li huwa kien inkarigat bhala Nutar u kkonferma li kemm meta sar l-*Assignment Agreement* kif ukoll meta sar l-kuntratt finali, il-konvenuti kienu nfirmaw lill-vendituri u lill-intermedjarji li ma xtaqux juzaw lill-Perit Paul Camilleri peress li digà kellhom perit tagghom, izda gew infurmati mill-intermedjarji li dan kien possibbli li jsir permiss ta' ‘change in architect form’ wara li jsir il-kuntratt.

Spjega li l-vendituri u l-intermedjarji infurmaw lill-konvenuti li l-pjanti setghu jinbidlu a spejjez tal-vendituri u kien ghalhekk li l-klawsola numru 8 fil-konvenju li giet inserita f'klawsola numru 6e tal-kuntratt.

Boris E. Farrugia prezenta affidavit¹⁴ fejn fih huwa spjega li kien attenda diversi laqghat mal-konvenuti fuq il-proprjetà in kwistjoni. Jghid li hu kien jassisti lill-konvenuti u jaghtihom parir fejn hemm bzonn,

¹² A folio 335 – 353 tal-process.

¹³ A folio 297 – 298 tal-process.

¹⁴ A folio 298 tal-process.

liema laqghat kienu kemm mar-rapprezentanti ta' All in Property Limited u anke mal-Perit. Spjega li kien anke prezenti meta gie ffirmat il-konvenju u l-kuntratt.

Kompla li ghal bidu l-konvenuti ma kienux kuntenti bil-pjanti u ghalhekk kienu infurmaw lill-intermedjarji li ma kinux interessati jixtru. Madanakollu sabiex ma jitilfux il-bejgh l-intermedjarji offrew li l-pjanti setghu jigu irrangati kif xtaqu l-konvenuti a spejjez tal-vendituri u intermedjarji. Jghid li sabiex jiffacilitaw il-process l-intermedjarji taw il-permess lill-konvenuti sabiex jitekellmu direttament mal-Perit Camilleri.

Huwa tenna li dejjem gie spjegat li l-prezz tas-sit kien jinkludi l-ispejjez kollha tal-pjanti u l-arrangamenti li kellhom isir fuq il-pjanti sabiex ikunu a sodisfazzjoni tal-konjugi Farrugia.

Mill-imsemmija Provi jirrizultaw is-segwent i Fatti:

Illi in breve il-fatti tal-kaz in desamina jistghu jigu spjegati b'dan il-mod:

1. Maria Angela sive Mignon Marshall, Christan Ramsay Pergola u l-amministraturi tal-mejjet Marquis John Scicluna, aktar 'il quddiem imsejha bhala 'Scicluna Estates' kienu proprjetarji ta' porzjon art gewwa l-Madliena, ghall-liema art gie inkarigat il-Perit Paul Camilleri sabiex jiehu hsieb dak kollu necessarju ma' pjanti u permessi.
2. L-applikazzjoni ghall-'Full Development Permit' kienet f'isem Scicluna Estates filwaqt li l-perit kien Paul Camilleri, liema

applikazzjoni giet prezentata fis-16 ta' Novembru 2012 u milqugha nhar it-28 ta' Frar 2014.¹⁵

3. Gie iffirmit cessjoni ta' drittijiet u konvenju fil-15 ta' Frar 2013, bejn All in Property Limited u l-konvenuti permezz ta' liema All in Property Limited kienet intrabtet tassenja d-drittijiet taghha gejjin mill-konvenju tal-4 ta' Ottubru 2012 fuq plot 4B lill-konvenuti. Tali konvenju kien soggett ghal kundizzjonijiet fosthom klawsola numru tmienja (8) kienet tistipula s-segwent:

“... All costs and expenses, including all architect fees, MEPA fees, and other related expenses incurred in obtaining the herein mentioned Full Development Permit are included in the consideration payable by the Assignees in terms of clause 2 above and on the Final Deed of Assignment/Sale the Assignees shall acquire all rights in relation to the said Full Development Permit at no additional consideration.”

U klawsola sbatax (17) li tghid:

“Until the Full Development Permit is issued, the Assignees and Assignors are totally prohibited from obstructing in any way the smooth course of application and processing of the Full Development Permit covering the Proeprty, and shall not be allowed to alter in any manner the existing application covering the Property as already submitted by the Vendors unless written permission is granted by the Assignors and/or Vendors. Once the said Full Development permit is issued, the Assignees shall be entiltled, to submit at the cost to the

¹⁵ A folio 53 – 65 tal-process.

Assignees any amendments to the said approved Permit as long as such amendments do not effect the elevations, railings, apertures (including colour) and alignments of the Property as previously approved within the said Full Development Permit, however, this restriction on the Assignees shall only apply for a period of five (5) years from the final deed of sale/assignment. The outcome and cost of such amendments shall have no bearing on the date of fulfilment of the Final Deed of Assignment/Sale.”

4. Gew skambjati ghadd ta' ittri elettronici permezz ta' liema, l-konvenuti kienu jitolbu bdil fil-‘layout’, emendi u/jew kjarifikazzjonijiet mill-Perit Attur.
5. Fil-15 ta' Mejju 2014 gie ffirmat il-kuntratt finali fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri, f'liema kuntratt il-klawsola bin-numru sitta ittra ‘e’ (6e) irriproduciet *verbatim* klawsola 8 fil-konvenju:

“... All costs and expenses, including all architect fees, MEPA fees, and other related expenses incurred in obtaining the herein mentioned Full Development Permit are included in the consideration payable by the Assignees in terms of clause 2 above and on the Final Deed of Assignment/Sale the Assignees shall acquire all rights in relation to the said Full Development Permit at no additional consideration.”

6. Fl-1 ta' Ottubru, 2014 giet prezentata formola ta' ‘change of applicant’ u ‘Architect’ permezz ta' liema Andrew Neal Farrugia gie innizzel bhala ‘applicant’ filwaqt li l-Perit kien ‘Alexander Bezzina on behalf of Bezzina & Co’.

7. Sussegwentament u cioè fl-1 ta' Ottubru 2015¹⁶ kienet giet prezentata 'change of Perit Form' ohra u l-Perit inkarigat kien Mark Camilleri.
8. Fit-24 ta' Novembru 2015 kienet dahhlet applikazzjoni ghall-minor amendment minn Andrew Neal Farrugia bhala l-applikant u l-Perit kienet Lucienne Grech ghan-nom ta' Mark Camilleri, u liema applikazzjoni giet milqghua fil-25 ta' Frar 2016.¹⁷

Ikkunsidrat:

Illi in linea preliminari l-konvenuti eccepew li m'humix il-legittimi kontraditturi u dan ghaliex minkejja li huma akkwistaw Plot numru 4B, l-ispejjez tal-Perit Paul Camilleri kellhom jithallsu mill-Vendituri u l-Intermedjarji.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet **Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001 li sostniet li:-

“Biex jigi stabilit jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittrici tal-parti l-ohra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju, kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba

¹⁶ A folio 197 tal-process.

¹⁷ A folio 48-52 tal-process.

tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghalha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghalha. Dan, naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi li l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza.”

In oltre, il-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Korporazzjoni Ghas-Servizzi ta' l-Ilma et vs Emanuel Grixti** ta' l-10 ta' Jannar, 2007 tenniet illi:

“b'relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem l-ezistenza ta' rapport bejn iz-zewg partijiet in virtu` ta' liema l-wiehed, kreditur ghandu d-dritt jippretendi minghand l-iehor, id-debitur li dan jissodisfa l-obbligazzjoni tieghu. Obbligazzjoni din li tista' tkun wahda kemm 'di dare' jew 'di fare' jew 'di non fare'. Tali rapport obligatorju jista' jkun wiehed f'sens strett u jista' jkun jkollu ukoll dimensjoni aktar wiesgha.”

Camel Brand Co. Ltd. Vs Michael Debono nomine et, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005 permezz tal-liema, il-Qorti ghamlet referenza ghal diversi sentenzi u spjegat:

“...il-Qorti tal-Kummerc fis-sentenza taghha fl-ismijiet Frank Cilia noe vs Charles Scicluna deciza fis-27 ta' April 1992 (Vol

LXXVI.iv.673) u fis-sentenza fl-ismijiet Avukat Dottor Keith Bonnici noe vs Mark Grima deciza fit-30 ta' April 1992¹⁸:

“Illi hija haga minn lewn id-dinja li normalment bniedem jikkontratta ghalih innifsu, sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f'isem haddiehor, jew jekk dan ma jindikahx espressament, il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf illi jkun qieghed jikkontratta f'isem haddiehor;

Il-piz tal-prova li min ikkontratta ghamel hekk f'isem haddiehor tinkombi fuq min jaghmel din l-allegazzjoni;

Il-provi f'dan ir-rigward ghandhom jintiznu fid-dawl tar-regola li fin-nuqqas ta' provi jew anki fid-dubju l-mandat ma jistax jigi prezunt, anzi ghandu jigi eskluż (Troplong mandato no. 50) citata fil-kollezzjoni Vol XLII.ii.203.

Inoltre, ghandu jigi rrilevat li l-ligi teziggi (Art. 993 Kap. 16) li kull kuntratt u kull obbligazzjoni ghandha ssir u tigi esegwita in buona fede.”

Illi mill-atti irrizulta li Scicluna Estates inkarigat lill-Perit Paul Camilleri sabiex jipprepara l-pjanti u l-permessi ghall-izvilupp ta' ghadd ta' villel gewwa l-Madliena. L-istess vendituri dahlu f'konvenju mal-intermedjarji, u dawn tal-ahhar zammew l-istess Perit tant li huma talbuh jaghmel xi tibdil skond ix-xewqa taghhom u eventwalment l-intermedjarji dahlu f'konvenju mal-konvenuti sabiex icedu d-drittijiet taghhom fuq Plot 4B sakemm gie ffirmat il-konvenju fis-sena 2014.

¹⁸ Vol. LXXVI iv 677.

Irrizulta mill-atti li l-Perit Camilleri ma kienx parti la mill-konvenju u wisq anqas mill-kuntratt.

Sa minn qabel ma ffirmaw il-konvenju, l-konvenuti nkarigaw lill-Perit attur sabiex jaghmel xi emendi u xoghlijiet ohra fuq il-pjanti li digà huwa kien hejja ghall-vendituri u l-intermedjarji tant li gew prezentati ghadd ta' dokumenti konsistenti f'ittra elettronici bejn il-konvenuti u l-attur.

Dan kollu fil-fehma tal-Qorti, huwa bizzejjed biex johloq rapport innegabbli bejn l-attur u l-konvenuti Andrew Neal Farrugia u Stephanie Farrugia, u biex b'hekk isawwar relazzjoni guridika bejn l-imsemmija partijiet u dan irrispettivament minn kull kwistjoni ohra marbuta intrinsikalment mal-mertu tal-azzjoni attrici.

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti qieghda tigi michuda.

Fil-Mertu:

Huwa minnu illi fil-fattura prezentata mar-Rikors Promutur u mahruga mill-attur fid-29 ta' Awwissu 2014, is-servizzi li taghhom l-attur jitlob il-hlas f'din il-kawza gew deskritti testwalment bhala "*The professional fees and expenses due for taking your instructions, preparation of sketch designs to replace the existing designs for the villa on Plot 4B, subsequent preparation of design drawings and generation of 3-D views of villa*", filwaqt li l-fattura originali u cioè dik li huwa baghat lill-konvenuti permezz ta' 'e-mail' tiddiskrivi s-servizzi bhala "*Professional fees due for meetings, amendments to plans and 3-D views of villa on Plot 4B*". Madanakollu l-Qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenuti li tali

kont huwa ‘zewg kontijiet differenti’¹⁹, stante li d-deskrizzjoni taz-zewg kontijiet ma humiex differenti izda kjarifikazzjoni aktar dettaljata tas-servizzi.

Huwa minnu wkoll li l-attur inizjalment gie inkarigat minn Scicluna Estates u wara mill-Intermedjarji.

Wara li rat l-atti, l-Qorti ma sabet ebda prova illi giet iffirmata xi formola ta’ ingagg bejn l-attur u l-konvenuti.

Ghalkemm il-konvenuti jsostnu li l-Perit attur hadem biss fuq zbalji li saru fil-pjanti originali, tali allegazzjoni giet kontradetta minn diversi dokumenti formanti parti mill-atti. Il-Qorti tosserva li m’hijiex korretta d-dikjarazzjoni li ghamlu l-konvenuti fix-xhieda taghhom u cioè illi x-xoghol li presta l-attur kienu jikkonsistu f’korrezzjonijiet għall-zbalji tant li ssemma biss ix-xaft u l-kejl. Mid-dokumentazzjoni li pprezenta l-attur konsistenti f’ittri elettronici mibghuta lilu mill-konvenut Andrew Neal Farrugia, jirrizulta car li l-konvenut talab li jsiru diversi xoghlijiet u emendi fil-pjanti. Jirrizulta ulterjorament li l-ebda prova ma ngiebet quddiem din il-Qorti li l-konvenuti lmentaw mal-Perit u li ma kinux kuntenti bix-xoghol tieghu u wisq anqas ma tinstab referenza għall-izbalji li allegatament ghamel il-Perit fl-ittri elettronici ezebiti:

Ittra Elettronika datata 10 ta’ Frar 2013²⁰

“Hi Paul,

¹⁹ A folio 424 tal-process.

²⁰ A folio 109 tal-process.

It would be important to meet Monday or Tuesday this coming week to sort issues out, we're looking at having around 8/9, 61/4 inch riser from the pavement level road to preserve the privacy for the house and have a semi basement rather than basement as allowed by mepa regulations but

Are you available Monday or Tuesday at 16:54?

Kindest regards,

ANF”

Ittra Elettronika datata 20 ta' Frar 2013²¹

“Good morning Paul,

Just a brief note to let you know that we have agreed and signed an agreement to purchase 4B

By any chance have you had any updates on the building heights?

Or had some thoughts on the back façade to take an extreme example of a concrete subshade I have attached a picture, this is an extreme picture and would not fit in to the locality but gives an idea of concept.

Kind regards,

Andrew”

²¹ A folio 105 tal-process.

Ittra Elettronika datata 3 ta' Gunju 2013²²

“Hi,

Thanks for this.

- 1. As discussed, if we reduce slightly the courses in the first and second floor wouldn't this allow the building to be at a higher level from the street to preserve further privacy. Is the building already at maximum height in case should we change the internal courses after permits are issued would this require fresh permits?*
- 2. Thanks for providing both implications of ramp, 1:7 may be more comfortable even though visually it may not be as appealing as the 1:6*
- 3. Thanks*
- 4. Will send a picture of some railings later on. Would need renderings of façade also to see finish and the implications of the brise soleil as not as convinced yet.*

Kindest regards,

ANF”

Ittra Elettronika datata 25 ta' April, 2013²³

²² A folio 99 tal-process

²³ A folio 100 – 102 tal-process

“Hi Paul,

Thanks once again for the meeting on the 15 April.

Just following up further to this meeting, has your team had ti[me] to prepare fresh plans with the following changes:

- 1. To confirm height increase at least 8/9 steps.*
- 2. To confirm Shafts in bathroom included*
- 3. To confirm ramp 1:7*
- 4. To move guest toilet and cloak room from façade, extending formal sitting room.*
- 5. To create library/study next to dining room, dining room to move next to kitchen instead of fire place.*
- 6. To investigate options whether possible to have open square stair case or open straight staircase (at least 1m width preferable).*
- 7. Option for 3 bedrooms all with en suite main with walk in wardrobe on first floor.*

Also, conscious I don't want to create further work were you planning to prepare visuals of the house in order to choose the preferred exterior finishing, we were considering some cladding contrasting with Maltese stone (not necessarily imbroil depending on visuals).

Steph has had a thorough look at railings and I giving it some further thought she should be coming back to you shortly with the replacement to the glass railings alternative.

Kindest regards,

Andrew”

Ittra Elettronika datata 15 ta’ Mejju 2013²⁴

“Hi Paul,

Have you by any chance had time to reflect the proposed changes in the new plans, can you please circulate the new plans at your earliest.

Kindest regards,

Andrew”

Ittra Elettronika dated 15 ta’ Awwissu, 2013²⁵

“Hi Paul,

Very interesting renderings.

Couple of comments:

Basement:

- 1. Should I want to have a separate entrance to basement via staircase directly from façade on west wall would this be possible? I am assuming there is around 6 metres and this*

²⁴ A folio 100 tal-process.

²⁵ A folio 93 – 95 tal-process.

should be enough without eating away the façade? Am I right?

2. *The ramp looks quiet narrow.*

Groundfloor

1. *Kitchen and living room I think should be switched so that a view can be offered to the living room and the kitchen drains can make use of the shaft for services. Happy to hear your views.*
2. *Dining room looks fine including double height space (do you have visuals of this or else do you think this will work out?)*
3. *Does the shaft have to go through the dining room?*
4. *Study looks good, guest toilet looks a little out of place, not sure whereas we can slot this in?*

First floor

Bedrooms and terraces upstairs look fine was hoping that:

1. *Was hoping that Bedroom 2 is large enough to take a walk in wardrobe?*
2. *Also could Master bedroom take a bath in addition to the large shower and wardrobe/dressing space already planned?*

Visuals/Elevations

- 1.
2. *Railing photos attached.*
3. *Brise soeils can these be a little less strong, maybe opt for a cornice totie in the two buildings together?*

4. *Is the back garden really that big or is the visual slightly more generous, especially with regards to the turf area?*
5. *If I'm not mistaken I am calculating 6.85m from the highest point on the road, wouldn't MEPA allow up to 8.5m of buil[ding] height from this point? Can you confirm how many standrard size risers are there from highest point on street level and from the current main entrance?*
6. *Can height be made level to neighbouring plot..."*

Kunsiderazzjonijiet

Il-Qorti tinnota li l-ittri elettronici hawn fuq riprodotti ma gewx prezentati mill-konvenuti li certament jaghtu stampa hafna aktar cara tax-xoghol li presta l-Perit Attur.

In oltre, din il-Qorti tosserva li minkejja li l-konvenuti jtennu li l-Perit attur ma kienx il-Perit tagghom, jinnota li l-istess konvenuti, senjatament Andrew Neal Farrugia talab lill-perit attur sabiex jippreparalu ghadd ta' dokumenti ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt inkluz il-*land registry plan*, liema pjanta titlesta u tithallas fl-intier mill-kompraturi, u dan kif effettivamente xehed u kkonferma l-attur fix-xhieda tieghu.

Madanakollu, l-ezercizzju li trid taghmel il-Qorti huwa dak sabiex tistabilixxi l-ftehim tal-partijiet u cioè l-ftehim bejn il-konvenuti u l-Venditori u l-Intermedjarji ghal dak li jirrigwarda hlasijiet professjonali tal-Perit.

Il-konvenuti jibbazaw l-argument tagghom fuq il-klawsola numru 8 u 17 tal-Konvenju u klawsola numru 6 e) tal-kuntratt li jghid li kull spiza relatata mal-ispejjez tal-Perit u drittijiet tal-MEPA sabiex jinhareg il-

Full Development Permit kien inkluz fil-prezz tal-plot li akkwistaw il-Konvenuti.

Il-konvenuti jsostnu li l-Intermedjarji ma ridux jtilfu l-bejgh tal-Plot u kien ghalhekk li huma offrew lill-konvenuti biex a spejjez taghhom jaghmlu dawk l-emendi necessarji sabiex il-pjanti jkunu a sodisfazzjoni taghhom. Dan l-arrangament gie kkonfermat minn xhud tal-istess konvenuti u cioè Boris E. Farrugia.

In oltre, in-Nutar Ian Spiteri spjega li kien ghalhekk li ddahlet il-klawsola fuq kwotata u dan stante li l-vendituri u l-intermedjarji nfirmaw lill-konvenuti li huma setghu jbiddu l-pjanti a spejjez tal-vendituri.

Min-naha l-oħra filwaqt li l-Perit xehed li huwa ma kienx konnoxxenti tal-kundizzjonijiet imnizzla fil-konvenju u kuntratt, Ian Casolani u Adriean Zammit, diretturi ta' All In Property Limited xehdu li mal-konvenuti *“Gie miftiehem li l-ispejjez relatati mal-permessi u drittijiet tal-Perit li kellhom isiru sabiex jinhareg il-permess kellhom jithallsu mill-venditur. F’dak l-istadju però l-Perit Paul Camilleri kien digà ressaq l-applikazzjoni mal-MEPA ghal dan il-‘Full Development Permit’ (FDP) u fil-fatt il-permess hareg skond din l-applikazzjoni”* filwaqt li kompli jtenni li *“Naturalment, ahna ma konniex ser nidhlu fl-ebda spejjez jekk il-konvenuti riedu jbiddu xi haga mill-pjanti li l-Perit kien digà lesta ghas-sodisfazzjoni taghna. Tant hu hekk, li fil-konvenju mal-konvenuti konna ghamilniha cara li l-konvenuti ma setghu l-ebda mod jostakolaw l-applikazzjoni u l-process tal-FDP jew li jaghmlu tibdiliet fl-applikazzjoni gja ezistenti hliet jekk jinghataw permess bil-miktub minna jew mill-venditur (ara klawsola 17 tal-konvenju), u dan ghaliex ma ridniex nidhlu fi spejjez oħra apparti dawk li konna ippjanajna ghalihom.”*

Il-Qorti tosserva li l-partijiet ghazlu li jorbtu l-ftehim tagghom permezz ta' skrittura, f'dan il-kaz il-konvenju tal-15 ta' Frar 2013 u ghalhekk din il-Qorti jehtigilha tistabilixxi l-intenzjoni tal-partijiet skont it-termini u kundizzjonijiet hemm indikati.

In tema legali jigi osservat li l-kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn minn nies jew izjed, illi bih tigi maghmula, regolata jew mahlula obbligazzjoni²⁶. Kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom²⁷ u jorbtu lill-istess fit-termini tagghom. Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fede²⁸.

Il-Qorti tirrileva li huwa ben not illi ftehim bejn il-partijiet jorbot lill-istess partijiet sakemm ma jkun hemm xejn li jmur kontra l-ligi f'dak il-ftehim. Dan huwa dak li hu maghruf bhala *pacta sunt servanda*. Kif inghad, huwa ta' importanza massima fil-ligi dwar relazzjonijiet bejn persuni u l-partijiet kontraenti: “*li l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettati u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda*”. (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – “**Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines**”) “**General Cleaners Company Limited vs Accountant General**” – P.A. (RCP) – 29 ta' Novembru 2001).

Il-Qorti tinnota wkoll li l-konvenuti qieghdin jistrieu u jibbazaw l-argument tagghom fuq klawsola numru 8 tal-konvenju filwaqt li l-

²⁶ Artikolu 960 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

²⁷ Artikolu 992 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta

²⁸ Artikolu 993 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta

Intermedjarji tennew li klawsola trid tigi moqrija fil-kuntest tal-klawsola numru 17 tal-istess skrittura.

Wara li l-Qorti gharblet sew iz-zewg klawsoli thoss li minn qari tal-klawsoli numru 8 u 17 ta' l-iskrittura privata ossija promessa ta' cessjoni ta' drittijiet u bejgh datata 15 ta' Frar 2013 bejn il-konvenuti u l-intermedjarji, jirrizulta li l-intenzjoni tal-partijiet fl-istess skrittura kienet li l-intermedjarji u l-vendituri huma responsabbli ghall-ispejjez tal-Perit u ohrajn inkluz il-‘MEPA fee’ sabiex tinhareg u tigi approvata l-‘Full Development Permit’. Fil-fatt klawsola numru 8 tal-iskrittura tistipula li: “All costs and expenses, including all architect fees, MEPA fees, and other related expenses incurred in obtaining the herein mentioned Full Development Permit are included in the consideration payable by the Assignees ...”.

Klawsola 17 projbixxiet lill-kompraturi milli: “to alter in any manner the existing application covering the Property as already submitted by the Vendors unless written permission is granted”.

Hawnhekk però huwa sinjifikanti dak li xehdu l-intimati u li gie konfermat mix-xhud intermedjarju u l-vendituri, illi l-intimati kienu ghamluha cara illi huma ma kinux ser jixtru l-proprjetà ghaliex ma kinux sodisfatti bil-pjanti u sabiex ma jintilifx il-bejgh l-intemedjarji u l-vendituri kienu tawhom permess illi jtkellmu direttament mal-Perit, u cioè r-rikorrent u jaghmlu t-tibdiliet li xtaqu u dan a spejjez tal-istess vendituri.

Tant illi l-klawsoli tal-konvenju li taw din l-ghazla lill-intimati, mbaghad tnizzlu wkoll fil-kuntratt pubbliku relattiv.

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda tal-Perit Paul Camilleri li spjega: "*Nghid illi dan it-tibdil illi jiena ghamilt fuq inkarigu tal-konvenuti ma affetwax l-applikazzjoni tal-permess 00892/13 dan ghaliex jien kont tajthom il-parir illi l-ewwel jistennew li johrog dak il-permess ...*"²⁹.

Illi minn tali xhieda jirrizulta li kien il-Perit rikorrent stess li ta parir lill-intimati li l-ewwel jistennew li johrog il-permess inizjali, u dan anke sabiex ma jitwaqqafx ix-xoghol fuq il-proprjetajiet l-ohra. Il-Qorti hija tal-fehma, li dan ma jwaqqax il-ftehim li kien hemm bejn il-vendituri u l-kompraturi, intimati f'din il-kawza, li l-ispejjez kollha relatati mal-permess relattiv ghall-proprjetà li huma kienu ser jixtru, kellhom ikunu a karigu tal-vendituri u dan bit-tibdiliet fil-pjanti li talbu l-kompraturi, intimati f'din il-kawza.

Inkelli, jekk ma kellux ikun hekk il-kaz, x'kienet il-htiega u x'sens jaghmel li jitnizzlu dawk il-klawsoli fil-konvenju u fil-kuntratt?

Illi din il-Qorti thoss li din hija l-unika interpretazzjoni possibbli meta tinqara l-istess skrittura privata u dan johrog ukoll mill-kliem tal-istess skrittura li tistipula li kull dritt relatat mal-ottjenament tal-‘Full Development Permit’ kien inkluz fil-prezz ta’ bejgh.

Mill-provi rrizulta li l-applikazzjoni ghall-‘Full Development Permit’ saret u giet sottomessa fis-16 ta’ Novembru 2012 u cioè qabel l-iffirmar tal-konvenju u sakemm effettivament inhareg il-permess il-Perit Camilleri, filwaqt li presta servizzi lill-konvenuti, ma sottometta xejn li affetwa l-hrug tal-‘Full Development Permit’. Dan qieghed jinghad

²⁹ Enfasi u sottolinejar tal-Qorti. A folio 41 tal-process.

peress li fuq parir tieghu u kif gie spjegat aktar 'l fuq, l-‘minor amendment’ kellha tigi sottomessa wara l-hrug tal-permess originali.

Illi din id-decizjoni qed tittiehed fid-dawl tal-principji dwar interpretazzjoni ta' skritturi privati fejn fis-sentenza “**Anton Spiteri vs Alfred Borg**” (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) inghad li “ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 12, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skont l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidental jew accessorju taghha” (“**Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb**” - A. C. 30 ta' Marzu 1997).

Illi mill-klawsoli mnizzla fl-imsemmi konvenju u kuntratt relativ, kif ukoll mix-xhieda u provi prodotti ma hemmx dubju li l-intimati kellhom jixtru bil-permess lest tant li fil-kuntratt tnizzel car li l-kunsiderazzjoni u cioè l-prezz tal-bejgh jinkludi l-hlasijiet relattivi ghall-permess tal-izvilupp u li l-kompraturi, intimati f'din il-kawza, ma kellhom ihallsu xejn aktar ghall-istess permess.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda tichad it-talbiet tar-rikorrent pro et nomine bl-ispejjez kontra tieghu.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur