

*ftehim res inter alios acta – l-artikoli 998 u 999 tal-Kap. 16 - leġittimi kontraditturi –
m'għandhomx jiġu trattati kwistjonijiet fl-istadju tal-appell li ma jkunux tressqu fl-ewwel istanza*



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru 261/2015/1 LM

Paul Camilleri (K.I. nru 24555M) f'ismu proprju u
għan-nom tad-ditta Paul Camilleri & Associates
("l-appellanti")

vs.

Andrew-Neal Farrugia (K.I. nru 660081M) u
Av. Stephanie Farrugia LL.D. (K.I. nru 303584M)
("l-appellati")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Paul Camilleri (K.I. nru 24555M) f'ismu proprju u għan-nom tad-ditta Paul Camilleri & Associates**

[minn issa 'l quddiem "l-appellanti"] mis-sentenza mogħtija fl-4 ta' Marzu, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"], mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) [minn issa 'l quddiem "l-Ewwel Qorti"], li permezz tagħha ddeciediet ir-rikors tiegħu fil-konfront tal-intimati **Andrew-Neal Farrugia (K.I. nru 660081M)** u **Av. Stephanie Farrugia LL.D. (K.I. nru 303584M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellati"] billi każdet it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontribom.

Fatti

2. L-appellant kien ġie inkarigat minn Marcus Marshall għal Scicluna Estates sabiex iħejji l-pjanti għal *semi-detached villas* fuq art ġewwa l-Madliena, li kienet ġiet maqsuma f'*plots* għal dan il-għan. Sussegwentement permezz ta' konvenju tal-4 ta' Ottubru, 2012, l-imsemmi Marcus Marshall għan-nom ta' ommu n-Nobbli Maria Angela sive Mignon Marshall u tal-assi ereditarji tal-mejjet Markiż John Scicluna, flimkien man-Nobbli Marie Christiane Ramsay sive Ramsay Pergola, ippromettew li jbigħu u li jittrasferixxu l-art imsemmija lis-soċjetà All In Property Limited, bid-dritt taċ-ċessjoni tad-drittijiet u l-obbligi taħt dak il-ftehim lil terzi fuq l-att finali. Sussegwentement, permezz tal-kuntratt ta' ċessjoni u bejgħ tal-15 ta' Mejju, 2014, is-soċjetà All In Property Limited ċediet id-drittijiet u l-obbligi tagħha fir-rigward u limitament għal Plot 4B, Triq il-Majjistral, Madliena, [minn issa 'l quddiem "il-proprjetà"] lill-appellati, taħt dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, fejn ġie wkoll patwit li l-ispejjeż tad-drittijiet tal-Perit u dawk dovuti lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jinħareġ il-*Full Development Permit* (minn issa 'l

quddiem “I-FDP”) kellhom ikunu a karigu ta’ dik is-soċjetà. L-appellati kienu diġà ikkomunikaw mal-appellant Perit Paul Camilleri sabiex isir xi tibdil fil-pjanti, u hekk kif dan ġie infurmat permezz tal-Perit Alex Bezzina li l-appellati kienu inkarigaw lil dan tal-añħar sabiex jagħmel xi verifiki, l-appellant kien ipprezenta l-kont għad-drittijiet u l-ispejjeż tiegħu.

Mertu

3. L-appellant istitwixxa dawn il-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti permezz tal-prezentata ta’ rikors fejn ħarrek lill-appellati sabiex jgħidu għaliex m’għandhomx jigu kkundannati minn dik il-Qorti sabiex iħallsuh is-somma ta’ €4,248.00 (erbat elef, mitejn u tmienja u erbgħin Euro), rappreżentanti drittijiet u spejjeż għal servizzi professjonali ta’ periti arkitetti u inġiniera ċivili, reżi lilhom skont struzzjonijiet tagħhom in konnessjoni mal-proprjetà, inkluż it-taxxa fuq il-valur miżjud.

4. L-appellati wiegħbu billi eċċepew is-segwenti: (a) huma ma kinux il-legittimi kontaditturi; (b) l-appellant ippresta s-servizzi professjonali tiegħu lill-venditur fuq struzzjonijiet tiegħu stess u dawk ta’ terzi; (ċ) m’hemm l-ebda ftehim jew ingaġġ bejn il-partijiet; (d) l-ebda talba magħmula minnhom lill-vendituri u lis-sensara, kif komunikata lill-appellant, ma kienet ġiet eżegwita; (e) huma ma kellhomx għalfejn iqabbdu s-servizzi tal-appellant; (f) fi kwalunkwe każ il-kont huwa wieħed eżagerat u eċċessiv; u (g) ħafna mix-xogħol li eżegwixxa l-perit fl-istadju ta’ negozjati għall-akkwist tal-proprjetà kienu korrezzjonijiet tal-pjanti.

Is-Sentenza Appellata

5. L-Ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

“Ikkunsidrat:

Illi in linea preliminari l-konvenuti eċċepew li m’humix il-legittimi kontraditturi u dan għaliex minkejja li huma akkwistaw Plot numru 4B, l-ispejjeż tal-Perit Paul Camilleri kellhom jiġihom mill-Vendituri u l-Intermedjarji.

*Il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta’ Ottubru, 2001 li sostniet li:-*

“Biex jiġi stabbilit jekk parti in kawża kienetx jew le legittimu kontradittriċi tal-parti l-oħra, l-Qorti trid bilfors tivverifika *prima facie* jekk il-persuna ċitata fil-gudizzju, kienetx materjalment parti fin-negozju li, skont l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn ikunu jaddebitawha obligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f’każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x’jopponi għaliha. Dan, naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi li l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attriċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta’ jiġi wkoll ċitat bħala legittimu kontradittur fil-kawża.”

*In oltre, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Korporazzjoni Għas-Servizzi tal-Ilma et vs Emanuel Grixti tal-10 ta’ Jannar, 2007** tenniet illi:*

“b’relazzjoni ġuridika wieħed neċessarjament jifhem l-eżistenza ta’ rapport bejn iż-żewġ partiiet in virtù ta’ liema l-wieħed, kreditur għandu d-dritt jippretendi mingħand l-ieħor, id-debitur li dan jissodisfa l-obbligazzjoni tiegħu. Obligazzjoni din li tista’ tkun waħda 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 wiesgħa."

Camel Brand Co. Ltd. vs Michael Debono nomine et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005 permezz ta' liema, il-Qorti għamlet referenza għal diversi sentenzi u spjegat:

"...il-Qorti tal-Kummerċ fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Frank Cilia noe vs Charles Scicluna deċiża fis-27 ta' April 1992 (Vol LXXVI.iv.673) u fis-sentenza fl-ismijiet Avukat Dottor Keith Bonnici noe vs Mark Grima deċiża fit-30 ta' April 1992 (fn. 18 Vol. LXXVI iv 677):

"Illi hija haġa minn lewn id-dinja li normalment briedem jikkontratta għalih innifsu, sakemm ma jindikax li qiegħed jikkontratta f'isem ħaddiehor, jew jekk dan ma jindikax espressament, il-kontraent l-iehor ikun raġonevolment jaf illi jkun qiegħed jikkontratta f'isem ħaddiehor;

Il-piż tal-prova li min ikkontratta għamel hekk f'isem ħaddiehor tinkombi fuq min jagħmel din l-allegazzjoni;

Il-provi f'dan ir-rigward għandhom jintiżnu fid-dawl tar-regola li fin-nuqqas ta' provi jew anki fid-dubju l-mandat ma jistax jiġi preżunt, anzi għandu jiġi eskluż (Troplong mandato no. 50) ċitata fil-kollezzjoni Vol XLII.ii.203.

Inoltre, għandu jiġi rrilevat li l-liġi teziġi (Art. 993 Kap. 16) li kull kuntratt u kull obligazzjoni għandha ssir u tiġi esegwita in buona fede."

Illi mill-atti irriżulta li Scicluna Estates inkarigat lill-Perit Paul Camilleri sabiex jipprepara l-pjanti u l-permessi għall-iżvilupp ta' għadd ta' vellel ġewwa l-Madliena. L-istess vendituri daħlu f'konvenju mal-intermedjarji, u dawn tal-aħħar żammew l-istess Perit tant li huma talbuh jagħmel xi tibdil skont ix-xewqa tagħhom u eventwalment l-intermedjarji daħlu f'konvenju mal-konvenuti sabiex iċedu d-drittijiet tagħhom fuq Plot 4B sakemm ġie ffirmit il-konvenju fis-sena 2014.

Irriżulta 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 jagħmel xi emendi u xogħlijiet oħra fuq il-pjanti li diġà huwa kien hejja għall-vendituri u l-intermedjarji tant li ġew preżentati għadd ta' dokumenti konsistenti f'ittra elettronici bejn il-konvenuti u l-attur.

Dan kollu fil-fehma tal-Qorti, huwa biżżejjed biex joħloq rapport innegabbli bejn l-attur u l-konvenuti Andrew Neal Farrugia u Stephanie Farrugia, u biex b'hekk

isawwar relazzjoni ġuridika bejn l-imsemmija partijiet u dan irrispettivament minn kull kwistjoni oħra marbuta intrinsikalment mal-mertu tal-azzjoni attriċi.

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti qiegħda tiġi miċhuda.

Fil-Mertu:

Huwa minnu illi fil-fattura preżentata mar-Rikors Promutur u maħruġa mill-attur fid-29 ta' Awwissu 2014, is-servizzi li tagħhom l-attur jitlob il-ħlas f'din il-kawża ġew deskritti testwalment bħala "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 bagħat lill-konvenuti permezz ta' 'e-mail' tiddiskrivi s-servizzi bħala "Professional fees due for meetings, amendments to plans and 3-D views of villa on Plot 4B". Madanakollu l-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-konvenuti li tali kont huwa 'żewġ kontijiet differenti' (fn. 19 A folio 424 tal-proċess), stante li d-deskrizzjoni taż-żewġ kontijiet ma humiex differenti iżda kjarifikazzjoni aktar dettaljata tas-servizzi.

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

Wara li rat l-atti, l-Qorti ma sabet ebda prova illi ġiet iffirmata xi formola ta' ingaġġ bejn l-attur u l-konvenuti.

Għalkemm il-konvenuti jsostnu li l-Perit attur ħadem biss fuq żbalji li saru fil-pjanti originali, tali allegazzjoni ġiet kontradetta minn diversi dokumenti formanti parti mill-atti. Il-Qorti tosserva li m'hijiex korretta d-dikjarazzjoni li għamlu l-konvenuti fix-xhieda tagħhom u cioè illi x-xogħol li presta l-attur kienu jikkonsistu f'korrezzjonijiet għal żbalji tant li ssemma biss ix-xaft u l-kejl. Mid-dokumentazzjoni li ppreżenta l-attur konsistenti f'ittri elettronici mibgħuta lilu mill-konvenut Andrew Neal Farrugia, jirriżulta ċar li l-konvenut talab li jsiru diversi xogħlijiet u emendi fil-pjanti. Jirriżulta ulterjorment li l-ebda prova ma nġiebet quddiem din il-Qorti li l-konvenuti lmentaw mal-Perit u li ma kinux kuntenti bix-xogħol tiegħu u wisq anqas ma tinstab referenza għall-izbalji li allegatament għamel il-Perit fl-ittri elettronici eżebiti:

Ittra Elettronika datata 10 ta' Frar 2013 (fn. 20 A folio 109 tal-proċess)

"Hi Paul,

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 2013 (fn. 21 A folio 105 tal-proċess)

“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”

Ittra Elettronika datata 3 ta' Ġunju 2013 (fn. 21 A folio 105 tal-proċess)

“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, 2013 (fn. 23 A folio 100 – 102 tal-proċess)

“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 2013 (fn. 24 A folio 100 tal-proċess)

“Hi Paul,

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

Kindest regards,

Andrew”

Ittra Elettronika dated 15 ta' Awwissu, 2013 (fn. 25 A folio 93 – 95 tal-proċess)

“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 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 ġewx preżentati mill-konvenuti li ċertament jagħtu stampa ħafna aktar ċara tax-xogħol 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 tagħhom, jinnota li l-istess konvenuti, senjatament Andrew Neal Farrugia talab lill-perit attur sabiex jippreparalu għadd ta' dokumenti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt inkluż il-land registry plan, liema pjanta titlesta u titħallas fl-intier mill-kompraturi, u dan kif effettivamente xehed u kkonferma l-attur fix-xhieda tiegħu.

Madanakollu, l-eżercizzju li trid tagħmel il-Qorti huwa dak sabiex tistabbilixxi l-ftehim tal-partijiet u cioè l-ftehim bejn il-konvenuti u l-Vendituri u l-Intermedjarji għal dak li jirrigwarda l-ħlasijiet professjonali tal-Perit.

Il-konvenuti jibbażaw l-argument tagħhom fuq il-klawsola numru 8 u 17 tal-Konvenju u klawsola numru 6 (e) tal-kuntratt li jgħid li kull spiza relatata mal-ispejjeż tal-Perit u drittijiet tal-MEPA sabiex jinħareġ il-Full Development Permit kien inkluż fil-prezz tal-plot li akkwistaw il-Konvenuti.

Il-konvenuti jsostnu li l-Intermedjarji ma ridux jitilfu l-bejgħ tal-Plot u kien għalhekk li huma offrew lill-konvenuti biex a spejjeż tagħhom jagħmlu dawk l-emendi neċessarji sabiex il-pjanti jkunu a sodisfazzjoni tagħhom. Dan l-arranġament ġie kkonfermat minn xhud tal-istess konvenuti u cioè Boris E. Farrugia.

In oltre, in-Nutar Ian Spiteri spjega li kien għalhekk li ddaħlet il-klawsola fuq kwotata u dan stante li l-vendituri u l-intermedjarji nfurmaw lill-konvenuti li huma setgħu jbiddu l-pjanti a spejjeż tal-vendituri.

Min-naħa l-oħra filwaqt li l-Perit xehed li huwa ma kienx konnoxxenti tal-kundizzjonijiet imniżżla fil-konvenju u kuntratt, Ian Casolani u Adriean Zammit, diretturi ta' All In Property Limited xehdu li mal-konvenuti "Ġie miftiehem li l-ispejjeż relatati mal-permessi u drittijiet tal-Perit li kellhom isiru sabiex jinħareġ il-permess kellhom jithallsu mill-venditur. F'dak l-istadju però l-Perit Paul Camilleri kien digà ressaq l-applikazzjoni mal-MEPA għal dan il-'Full Development Permit' (FDP) u fil-

fatt il-permess ħareġ skont din l-applikazzjoni” *filwaqt li kompli jtenni li* “Naturalment, aħna ma konniex ser nidhlu fl-ebda spejjeż jekk il-konvenuti riedu jbiddu xi ħaġa mill-pjanti li l-Perit kien diġà lesta għas-sodisfazzjoni tagħna. Tant hu hekk, li fil-konvenju mal-konvenuti konna għamilniha ċara li l-konvenuti ma setgħu l-ebda mod jostakolaw l-applikazzjoni u l-proċess tal-FDP jew li jagħmlu tibdiliet fl-applikazzjoni gja eżistenti ħlief jekk jingħataw permess bil-miktub minna jew mill-venditur (ara klawsola 17 tal-konvenju), u dan għaliex ma ridniex nidhlu fi spejjeż oħra apparti dawk li konna ippjanajna għalihom.”

Il-Qorti tosserva li l-partijiet għażlu li jorbtu l-ftehim tagħhom permezz ta’ skrittura, f’dan il-każ il-konvenju tal-15 ta’ Frar 2013 u għalhekk din il-Qorti jeħtiġilha tistabbilixxi l-intenzjoni tal-partijiet skont it-termini u kundizzjonijiet hemm indikati.

In tema legali jiġi osservat li l-kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn minn nies jew iżjed, illi bih tiġi magħmula, regolata jew maħlula obbligazzjoni (fn. 26 Artikolu 960 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta). Kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta’ liġi għal dawk li jkunu għamluhom (fn. Artikolu 992 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta) u jorbtu lill-istess fit-termini tagħhom. Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fede (fn. 28 Artikolu 993 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta).

*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-liġi f’dak il-ftehim. Dan huwa dak li hu magħruf bħala pacta sunt servanda. Kif ingħad, huwa ta’ importanza massima fil-liġi 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 għandu jiġi rispettati u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda”. (A.C. 5 ta’ Ottubru, 1998 – “**Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Ċivili Anthony Spiteri Staines**”) “**General Cleaners Company Limited vs Accountant General**” – P.A. (RCP) – 29 ta’ Novembru 2001).*

Il-Qorti tinnotta wkoll li l-konvenuti qiegħdin jistrieħu u jibbażaw l-argument tagħhom fuq klawsola numru 8 tal-konvenju filwaqt li l-Intermedjarji tennew li klawsola trid tiġi moqrija fil-kuntest tal-klawsola numru 17 tal-istess skrittura.

Wara li l-Qorti għarblet sew iż-żewġ klawsoli tħoss li minn qari tal-klawsoli numru 8 u 17 tal-iskrittura privata ossija promessa ta’ ċessjoni ta’ drittijiet u bejgħ datata 15 ta’ Frar 2013 bejn il-konvenuti u l-intermedjarji, jirriżulta li l-intenzjoni tal-partijiet fl-istess skrittura kienet li l-intermedjarji u l-vendituri huma responsabbli għall-ispejjeż tal-Perit u oħrajn inkluż il-‘MEPA fee’ sabiex tinħareġ u tiġi 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 gje konfermat mix-xhud intermedjarju u l-vendituri, illi l-intimati kienu għamluha ċara illi huma ma kinux ser jixtru l-proprjetà għaliex ma kinux sodisfatti bil-pjanti u sabiex ma jintilifx il-bejgħ l-intemedjarji u l-vendituri kienu tawhom permess illi jirkellmu direttament mal-Perit, u cioè r-rikorrent u jagħmlu t-tibdiliet li xtaqu u dan a spejjeż tal-istess vendituri.

Tant illi l-klawsoli tal-konvenju li taw din l-għażla lill-intimati, mbagħad tniżżlu wkoll fil-kuntratt pubbliku relattiv.

*F’dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għax-xhieda tal-Perit Paul Camilleri li spjega: “Ngħid illi dan it-tibdil illi jiena għamilt fuq inkarigu tal-konvenuti ma affettwax l-applikazzjoni tal-permess 00892/13 dan għaliex **jien kont tajthom il-parir illi l-ewwel jistennew li joħroġ dak il-permess ...**” (fn. 29 Emfasi u sottlinejar tal-Qorti. A folio 41 tal-proċess).*

Illi minn tali xhieda jirriżulta li kien il-Perit rikorrent stess li ta parir lill-intimati li l-ewwel jistennew li joħroġ il-permess inizjali, u dan anke sabiex ma jitwaqqafx ix-xogħol fuq il-proprjetajiet l-oħra. Il-Qorti hija tal-fehma, li dan ma jwaqqax il-ftehim li kien hemm bejn il-vendituri u l-kompraturi, intimati f’din il-kawża, li l-ispejjeż kollha relatati mal-permess relattiv għall-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-kawża.

Inkella, jekk ma kellux ikun hekk il-każ, x’kienet il-ħtieġa u x’sens jagħmel li jitniżżlu dawk il-klawsoli fil-konvenju u fil-kuntratt?

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

Mill-provi rriżulta li l-applikazzjoni għall-‘Full Development Permit’ saret u giet sottomessa fis-16 ta’ Novembru 2012 u cioè qabel l-iffirmar tal-konvenju u sakemm effettivament inħareġ il-permess il-Perit Camilleri, filwaqt li presta servizzi lill-konvenuti, ma sottometta xejn li affettwa l-ħruġ tal-‘Full Development Permit’. Dan

qiegħed jingħad peress li fuq parir tiegħu u kif ġie spjegat aktar 'l fuq, l-'minor amendment' kellha tiġi sottomessa wara l-ħruġ tal-permess originali.

*Illi din id-deċiżjoni qed tittieħed fid-dawl tal-prinċipji dwar interpretazzjoni ta' skritturi privati fejn fis-sentenza "**Anton Spiteri vs Alfred Borg**" (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) ingħad li "għalhekk hawn japplika l-prinċipju stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 12, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, għaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tingħata biss sabiex teluċida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorju tagħha" ("**Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb**" - A. C. 30 ta' Marzu 1997).*

Illi mill-klawsoli mnizzla fl-imsemmi konvenju u kuntratt relattiv, kif ukoll mix-xhieda u provi prodotti ma hemmx dubju li l-intimati kellhom jixtru bil-permess lest tant li fil-kuntratt tniżżel ċar li l-kunsiderazzjoni u cioè l-prezz tal-bejgħ jinkludi l-ħlasijiet relattivi għall-permess tal-iżvilupp u li l-kompraturi, intimati f'din il-kawża, ma kellhom iħallsu xejn aktar għall-istess permess."

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-1 ta' Ġunju, 2020, fejn qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex jogħgħobha tirrifirma s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi tikkonferma dik il-parti fejn giet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tal-appellati, filwaqt li tirrevoka u tħassar dik il-parti l-oħra fejn ċaħdet it-talbiet tiegħu u tgħaddi sabiex tiddeċiedi l-aħħar eċċezzjoni tal-appellati, bl-ispejjeż kontrihom. Dawn huma l-aggravji li l-appellant qiegħed iressaq: (i) l-Ewwel Qorti għamlet interpretazzjoni ħażina tal-liġi u anki tal-klawsoli rilevanti; (ii) is-sentenza appellata kienet għalkollox konfligġenti; u (iii) l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti u tal-provi.

7. L-appellati wiegħbu fit-18 ta' Ġunju, 2020, fejn talbu sabiex it-talbiet tal-appellant jiġu miċħuda kollha, bl-ispejjeż kontrih.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant fid-dawl ta' dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti, u dan filwaqt li ser tiegħu wkoll inkonsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tal-appellati.

9. Meta jispjega l-ewwel aggravju tiegħu, l-appellant jissottometti li l-Ewwel Qorti serhet is-sentenza appellata fuq il-fatt li *“l-partijiet għażlu li jorbtu l-ftehim tagħhom permezz ta' skrittura, f'dan il-każ il-konvenju tal-15 ta' Frar 2013 u għalhekk din il-Qorti jeħtigilha tistabbilixxi l-intenzjoni tal-partijiet skont it-termini u kondizzjonijiet hemm indikati”*, u fl-istess ħin għamlet analiżi tal-artikoli 960, 992 u 993 tal-Kap. 16. L-appellant jirrileva li hawnhekk l-Ewwel Qorti nsiet li hija kienet osservat li huwa ma kienx jagħmel parti minn dak il-ftehim li kien jorbot biss lill-intimati u l-iżviluppaturi. L-appellanti jissottomettu li madankollu l-Ewwel Qorti xorta waħda ma kinitx korretta fl-interpretazzjoni tagħha tal-klawsoli rilevanti tal-konvenju, u hawnhekk jagħmlu riferiment għall-klawsola 8 tal-konvenju u għall-klawsola 6 para. (3) tat-tieni parti tal-kuntratt, fejn fil-fehma tagħhom l-ispiza kienet dik sabiex joħroġ il-permess. L-appellant jissottometti li filwaqt li l-Ewwel Qorti għarfet li l-klawsola 8 kellha tinqara flimkien mal-klawsola 17, hija straħet biss fuq dik tal-ewwel. L-appellant ikompli jgħid li l-Qorti għoġobha wkoll tinjora l-fatt li l-iżviluppaturi ma taw l-ebda permess bil-miktub lill-appellati sabiex isir it-tibdil skont kif kien mitlub skont il-klawsola msemmija. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa li s-sentenza hija waħda kontradittorja. L-appellant jissottometti li filwaqt li l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-appellati li huma ma kinux il-legittimi kontraditturi, iddeċidiet li l-ħlas tiegħu kellu jkun a karigu tal-vendituri. B'hekk

bl-ebda mod is-sentenza appellata setgħet tiġi kkonfermata minn din il-Qorti. Fit-tielet u l-aħħar aggravju, l-appellanti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddipartixxi mill-prinċipju li bħala qorti ta' reviżjoni, hija m'għandhiex faċilment tiddisturba l-apprezzament tal-fatti kif magħmul mill-Ewwel Qorti. Dan stante li fid-deċiżjoni tagħha, l-Ewwel Qorti tat kredibilità lil dikjarazzjoni ta' parti li hija stess kienet qieset li ma kinitx kredibbli. Minn hawn l-appellanti jgħaddu sabiex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom fir-rigward tal-konstatazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti fejn sabet li l-appellant kien aktar kredibbli, iżda fejn imbagħad ikkonkludiet li għadarba t-tibdiliet saru wara li ħareġ il-*Full Development Permit* fuq parir tal-appellant stess, l-istess appellati ma kellhom iħallsu xejn lill-appellant għaliex dawn kellu jithallas mill-vendituri/intermedjarji skont il-ftehim. L-appellant hawnhekk jaċċenna għal dak li jsejjaħ l-iżbalji li għamlet l-Ewwel Qorti fir-rigward ta' din il-konklużjoni: (i) ma kienx minnu li l-appellati ma kinux ser jixtru l-proprjetà jekk ma jsirx it-tibdil; (ii) ma kienx jirriżulta li l-appellati kellhom jagħmlu t-tibdil a spejjeż tal-intermedjarji; (iii) id-diżgwid li nqala' kif tixhed *email* tal-iżviluppaturi intermedjarji kien dwar il-pjanti li dawn ma xtaqux li jinbidlu; (iv) *ai termini* tal-klawsola 17 tal-konvenju, il-permess għal tibdil kellu jkun bil-miktub; (v) ma kienx tajjeb l-argument li t-tibdil kien a spejjeż tal-iżviluppaturi, għaliex dan seta' jsir bil-permess tagħhom biss; (vi) il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti fis-sentenza informali' kienet, b'mod oġġettiv, ferm aktar sensata mit-tieni konklużjoni; (vii) huwa ċar mill-kliem tal-konvenju u tal-kuntratt li kienu biss l-ispejjeż konnessi mal-*Full Development Permit* li kienu a karigu tal-intermedjarji; (viii) il-kliem innifsu kien jindikja li x-xogħol kellu jkun wieħed neċessarju; (ix) jekk it-tibdil kien sottomess qabel il-ħruġ tal-permess, u dan

kontra dak li kien issuġġerixxa l-appellant, xorta waħda ma kienx ser ikun a karigu tal-iżviluppaturi; (x) għal din ir-raġuni l-appellati dejjem insistew li dak li ntalab lill-appellant kien sabiex jissewwew l-iżbalji; (xi) kien hemm qbil li t-tibdil isir wara l-ħruġ tal-permessi sabiex proprju l-proċess ma jitwaqqafx; u (xii) ma kien veru xejn li l-klawsola 8 ddaħlet fil-konvenju fuq insistenza tal-appellati, għaliex il-kondizzjonijiet tal-konvenju kienu jirriflettu dak miftiehem bejn is-sid originali u s-soċjetà intermedjarja. L-appellanti jirrilevaw li r-relazzjoni tagħhom fir-rigward tax-xogħlijiet kienet dejjem mal-appellati: (i) ix-xogħol li għamel l-appellant sar għalihom u skont il-gosti tagħhom; (ii) ma tirriżulta l-ebda *email* fejn l-iżviluppaturi awtorizzaw lill-appellati sabiex jinkarigaw l-appellant a spejjeż tagħhom; (iii) fil-korrispondenza tagħhom mal-appellant, l-appellati qatt ma kkupjaw lill-iżviluppaturi; (iv) ma jirriżulta minn imkien li l-appellati kienu infurmaw lill-appellant li huma ma kinux qegħdin jinkarigawh għaliex kellhom il-perit tagħhom; (v) ċertu talbiet tal-appellati kienu xhieda li kienu huma li inkarigawh; (vi) l-iżviluppaturi kienu mxew mod ieħor minn dak li qegħdin jallegaw l-appellati li kien il-każ fir-rigward tagħhom; (vii) l-*email* tat-2 ta' Diċembru, 2012 mibgħuta mill-appellat lill-appellant ma setgħetx tiġi interpretata bil-mod kif qed jissottometti l-appellat; (viii) ma setax ikun li meta l-iżviluppaturi kienu qalulhom lill-appellati sabiex jikkomunikaw direttament mal-appellant, dawn kienu qegħdin jagħtuhom il-*go-ahead* sabiex isir it-tibdil li xtaqu l-appellati a spejjeż tal-intermedjarju. Fl-aħħar nett l-appellanti jgħidu li jekk din il-Qorti jogħgobha tilqa' l-appell tagħhom, kien hemm bżonn li tiddeciedi dwar l-aħħar eċċezzjoni tal-appellati fejn dawn isostnu li l-ammont pretiż huwa wieħed eċċessiv.

10. L-appellati jinnegaw li l-ftehim bejnhom u l-vendituri kien wieħed estraneju għall-appellanti. Isostnu li l-klijenta tal-appellanti kienet il-familja Marshall u kienu jafu li din kienet intrabtet sabiex tbigh il-fond bil-permessi a sodisfazzjon tagħhom, u għalhekk anki bit-tizwiq li xtaqu. Huma jirrilevaw li fuq kull pjanta li esebixxa l-appellant, kien hemm indikat li l-klijent kien “Marshall”. L-appellati jagħmlu riferiment għal dak li gie miftiehem fil-konvenju u jinsistu li kull spiza tal-perit wara li ħareġ il-*Full Development Permit* saret a spejjeż tal-appellati mal-perit imqabbad minnhom. Huma jagħmlu wkoll riferiment għall-att finali u jissottomettu li minn dan l-att u mill-konvenju kien evidenti li l-vendituri/konċedenti kienu inkarigaw direttament lill-appellant sabiex jottjeni l-permessi, filwaqt li dawn kellhom iħallsu għal kwalunkwe emenda li xtaqu jagħmlu l-appellati, sakemm din ma tbiddilx il-proġett. Jgħidu li dawn l-obbligi kienu kondizzjonijiet rizzoluttivi imposti fuq il-konċedenti, għaliex mingħajr permess il-bejgħ ma kienx isir. Jgħidu li l-appellant kien jaf sew min kien il-klijent tiegħu u huwa kellu jressaq provi li huwa kien gie inkarigat mill-appellati, iżda l-provi oġġettivi esebiti kif identifikati minnhom fir-risposta, saħansitra jikkontradixxu dak li qed jgħid. Huma jagħmlu riferiment għal paragrafu 16 tar-rikors tal-appell fejn l-appellanti jiċċitaw il-klawsola 17 tal-konvenju, u jissottomettu li jekk huma kienu inkarigaw lill-appellant b’mod dirett, ma kienx ikun hemm bżonn il-permess tal-vendituri/konċedenti. Fir-rigward tat-tieni aggravju tal-appellant, huma jissottomettu li l-Ewwel Qorti għarblet sew il-fatti u fehmet sew ir-relazzjonijiet kuntrattwali tal-partijiet u għalhekk dan l-aggravju kellu jiġi miċħud. Għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju tal-appellanti, l-appellati jsostnu li skont il-prinċipju magħruf fil-gurisprudenza tagħna, din il-Qorti m’għandhiex għajr għal raġunijiet serji u

gravi, tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti. Hawnhekk l-appellati jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-qrati tal-appell in sostenn tal-argument tagħhom. Jirrilevaw li ma kien hemm xejn ħażin jew konfligġenti fil-konkluzjonijiet tal-Ewwel Qorti. Huma għal darb'oħra jisħqu u jallegaw li l-appellant kien għamel tibdil fil-pjanti għaliex kien hemm l-iżbalji u ma sar l-ebda tibdil skont ix-xewqat tagħhom. L-appellati jgħidu li l-appellanti min-naħa tagħhom ma kellhom l-ebda prova in sostenn tal-allegazzjoni tagħhom li l-appellati kienu inkarigaw lill-appellant u l-Ewwel Qorti kienet konxja ta' dak li kien għadda bejn il-partijiet u interpretat sew il-konvenju u l-kuntratt. Anki fir-rigward tar-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet, l-Ewwel Qorti kienet qieset sew. Dwar il-*quantum*, l-appellati jissottomettu li jekk jiġi deċiż li l-appellant ġie inkarigat mill-appellati jagħmel ix-xogħol, dan ma kienx ħaqqu l-kumpens mitlub għaliex: (a) huwa kien biss sewwa l-iżbalji tiegħu stess jew għamel tibdil skont dak li riedu l-vendituri/konċedenti; (b) l-appellant ma eżegwixxa l-ebda tibdil mitlub mill-appellati; (ċ) ix-xogħol li għalih l-appellanti qed jitolbu kumpens ma kienx relatat mal-proprjetà akkwistata mill-appellati; (d) l-appellant m'għamel kważi xejn fuq il-proprjetà imsemmija; (e) it-tariffi applikabbli għad-dritt dovut lill-appellanti kienu dawk tal-Iskeda K tal-Kap. 12. L-appellati mbagħad jissottomettu li t-talbiet tal-appellanti ma jistgħux jintlaqgħu għaliex permezz tagħhom huma kienu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex temenda l-kundizzjonijiet tal-kuntratt. Huma jgħidu li jekk il-Qorti jkollha dubju dwar lil min għandha temmen, dan kien ifisser li l-appellanti ma kinux ressqu prova għall-konvinciment tal-Qorti u għalhekk il-kawża għandha tfalli.

11. L-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-appellati, wara li kkonstatat li dawn kienu inkarigaw lill-appellant sabiex jagħmel xi tibdil u xogħlijiet oħra fuq il-pjanti li huwa kien hejja għall-vendituri u għall-intermedjarji. Osservat li ma kienet tressqet l-ebda prova li kienet giet iffirmata formola ta' ingaġġ bejn il-partijiet u l-allegazzjoni tal-appellati li l-appellant kien ħadem biss fuq żbalji fil-pjanti oriġinali kienet, giet kontradetta minn diversi dokumenti.

12. Iżda din il-Qorti tirrileva li hawnhekk l-Ewwel Qorti ħadet triq żbaljata għaliex l-appellant qatt ma kien parti tal-ftehim li hija tagħmel riferiment għalih. Iddikjarat li *"...l-eżerċizzju li trid tagħmel il-Qorti huwa dak sabiex tistabbilixxi l-ftehim tal-partijiet u cioè l-ftehim bejn il-konvenuti u l-Vendituri u l-Intermedjarji għal dak li jirrigwarda ħlasijiet professjonali tal-Perit"*. L-Ewwel Qorti għarfet li l-appellati serħu l-argument tagħhom fuq il-klawsola 8 u fuq il-klawsola 17 tal-konvenju, kif ukoll fuq il-para. (e) tal-klawsola 6 tal-kuntratt. Qalet li l-appellati kienu qegħdin isostnu li l-intermedjarji ma ridux jitolfu l-bejgħ tal-proprjetà u għalhekk offrewlhom a spejjeż tagħhom li jagħmlu dak it-tibdil li xtaqu. Osservat li n-Nutar Ian Spiteri kkonferma li l-klawsola fil-kuntratt giet miżjuda proprju għalhekk. Imbagħad ikkunsidrat li l-appellant kien stqarr li huwa ma kienx jaf bil-kundizzjonijiet imniżżla fil-konvenju u fil-kuntratt, u qieset dak li xehdu d-diretturi ta' All In Property Limited. L-Ewwel Qorti osservat b'mod erroneju li *"...l-partijiet għażlu li jorbtu l-ftehim tagħhom permezz ta' skrittura, f'dan il-każ il-konvenju tal-15 ta' Frar 2013..."* u għaddiet sabiex enunċjat il-prinċipji legali kif jipprovdu għalihom l-artikoli 960, 992, u 993 tal-Kap. 16. Wara li għarblet dak li kienu jipprovdu għalihom il-klawsoli 8 u 17 tal-iskrittura privata ossia promessa ta' ċessjoni ta' drittijiet u bejgħ tal-15

ta' Frar, 2013 bejn l-appellati u l-intermedjarji, sostniet li l-intenzjoni tal-partijiet fl-istess skrittura kienet li kellhom ikunu l-intermedjarji u l-vendituri responsabbli għall-ispejjeż tal-Perit u spejjeż oħrajn sabiex jinħareg il-FDP. Qalet li l-klawsola 17 kienet saret sabiex b'hekk il-pjanti jkunu a sodisfazzjoni tal-appellati u l-bejgħ ma jintilifx. Għalhekk ukoll il-klawsoli tal-konvenju tnizzlu fil-kuntratt pubbliku. L-Ewwel Qorti għamlet riferiment għax-xhieda tal-appellant fejn dan qal li huwa kien ta parir lill-appellati sabiex jistennew li joħroġ il-permess qabel ma jsir it-tibdil, u ddikjarat li dan ma kienx iwaqqa' l-ftehim li kien hemm bejn il-vendituri u l-appellati fir-rigward tal-ispejjeż li kellhom ikunu a karigu tal-vendituri. Osservat li mill-provi kien jirriżulta li l-applikazzjoni għall-FDP saret u giet sottomessa fis-16 ta' Novembru, 2012, jiġifieri qabel l-iffirmar tal-konvenju. Qalet li sakemm inħareg tali permess u filwaqt li l-appellant ippresta s-servizzi tiegħu lill-appellati, huwa ma ssottometta xejn li kien affettwa l-ħruġ tiegħu. L-Ewwel Qorti, filwaqt li ddikjarat li kienet qiegħda tiddeciedi fid-dawl tal-principji dwar l-interpretazzjoni ta' skritturi privati, irrilevat li ma kienx hemm dubju li l-appellati kienu xtraw bil-permess lest u mingħajr ma kellhom jidhlu fi spiża ulterjuri.

13. Din il-Qorti mill-ewwel tirrileva li l-vertenza odjerna dwar il-pretensjoni għall-ħlas tas-somma ta' €4,248.00 vantata mill-appellanti, ma tistax tiġi riżolta permezz tal-interpretazzjoni u tal-applikazzjoni tat-termini u tal-kundizzjonijiet tal-konvenju li ffirmaw l-appellati mas-soċjetà ċedenti All In Limited, u anki tal-kuntratt finali li huma ffirmaw mal-vendituri u ma' din is-soċjetà. Dan proprju għaliex dawn il-ftehim jikkostitwixxu *res inter alios acta* u għalhekk bl-ebda

mod ma jistgħu jorbtu lill-appellanti, kif qegħdin jippretendu l-appellati. Dan il-prinċipju huwa rifless fil-liġi tagħna fid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 998 u tas-subartikolu 999(1) tal-Kap. 16 u li huma applikabbli għall-każ odjern:

“998. Għandu jitqies illi wieħed wiegħed jew ftiehem għalih innifsu, għall-werrieta tiegħu, u għal dawk illi minnu ġejjin il-jeddijiet tagħhom, meta l-kuntrarju mhux stabbilit espressament mil-liġi, jew mill-partijiet fil-ftehim, jew ma jkunx jidher mix-xorta tal-ftehim.

999. (1) Hadd ma jista’ b’kuntratt f’ismu jobbliga ruħu jew jikkuntratta ħlief għalih innifsu.”

14. Għalhekk il-Qorti ma tistax tistrieħ fuq it-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju u tal-att finali sabiex tiddeċiedi l-kwistjoni ta’ bejn il-partijiet, u ser tgħaddi sabiex tagħmel evalwazzjoni tal-provi kollha bil-għan li ssib jekk kinux l-appellati li inkarigaw direttament lill-appellant sabiex jeżegwixxi x-xogħlijiet li tagħhom huwa qed jippretendi l-ħlas mingħandhom. Peress li l-partijiet qegħdin jagħtu verżjonijiet konfligġenti fir-rigward ta’ dak li kienet ir-relazzjoni ta’ bejniethom, il-Qorti tirrileva li l-prova dokumentarja u xhieda oħra minbarra dik tal-partijiet, għandha tiġi eżaminata b’aktar reqqa u tingħata aktar preponderanza.

15. Il-Qorti tibda billi tikkonsidra dak li qegħdin jippretendu l-appellanti u kif dan qed jiġi kontestat mill-appellati. L-appellant xehed¹ li huwa kien ġie inkarigat bħala perit minn Scicluna Estates, li kienu s-sidien oriġinali tal-proprjetà inkwistjoni u li kienu daħlu fi ftehim ma’ terzi oħrajn għall-iżvilupp tagħha, fejn l-iżviluppaturi baqgħu jzommu lilu bħala perit. L-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp giet ipprezentata lill-Awtorità tal-Ippjanar mill-

¹ Seduta 13.04.16 a fol. 40.

appellant għan-nom tas-sidien tal-art Scicluna Estates fis-16 ta' Novembru 2012 u l-permess inħareġ fit-28 ta' Frar, 2014.²

16. Sussegwentement, l-appellati kienu kellmuh u talbuh sabiex jagħmel xi tibdil fil-pjanti, u huwa min-naħa tiegħu dan kien għamlu, filwaqt li assumu li huwa b'hekk kien ser jibqa' bħala l-perit tagħhom. Irrileva li *"jiena kont ippreparajt ħames verżjonijiet skont it-tibdiliet illi kienu qegħdin jitolbuni..."*. Jirriżulta mid-dokumenti u pjanti esebiti a fol. 66 sa 88, li kif irrileva l-appellant fix-xhieda tiegħu, l-appellant kien hejja ta' mill-inqas ħames verżjonijiet differenti tal-pjanta originali kif ipprezentata lill-Awtorità tal-Ippjanar. Huwa minnu, kif jirrivaw l-appellati, li l-klijent hemm indikat huwa s-sid originali tal-art u mhux huma, imma l-Qorti tosserva li dan mhux minnu għal dak li jirrigwarda d-dokumenti u l-pjanti minn fol. 76 sa fol. 88. Mill-pjanti l-oħra li jinsabu a fol. 66 sa fol. 75 fejn jidher l-isem is-sid originali tal-art, jidher li ta' mill-inqas żewġ rikjesti tagħhom għal tibdil ġew indirizzati, jgħid li l-provvista ta' xaft għas-servizzi, u hawn il-Qorti ma tistax ma tinnotax li fil-pjanta originali kien hemm diġà xaft jidher u dan issa tkabbar, u t-tqassim għar-raba' kamra tas-sodda, li aktar tard tneħħiet għal dik originali.

17. Għal dak li jirrigwarda l-iskambju ta' *emails*³ bejn l-appellant u l-appellat, il-Qorti tosserva li r-rikjesti ta' dan tal-aħħar għal tibdil fil-pjanti originali kienu pjuttost speċifiċi u dettaljati wara li huwa stess informa lill-appellant permezz ta' *email* tal-20 ta' Frar, 2013 li huwa u l-appellata kien iffirmaw konvenju għax-xiri tal-proprjetà.⁴ Dan fil-fatt ġie ffirmat ftit jiem qabel fil-15 ta' Frar,

² Ara kopja a fol. 58.

³ Ara kopja a fol. 93 sa 104.

⁴ Ara *email* a fol. 105.

2013. Il-Qorti tirrileva li huwa pjuttost ovvju li r-rikjesti għal tibdil fil-pjanti originali ma setgħux jintlaqgħu qabel l-appellati jintrabtu sabiex jixtru l-proprjetà permezz tal-konvenju u bil-kondizzjonijiet hemm imfissra, iżda ma jidhirx li kien tant ovvju għall-appellati li donnhom ippretendew li kemm is-soċjetà konċedenti u anki l-appellant bħala l-perit inkarigat, jakkordawlihom dak li huma kienu qegħdin jitolbu. Għalhekk kien f'loku li r-rikjesti tal-appellati setgħu jiġu indirizzati proprju wara li sar l-iskambju ta' *emails* bejn l-appellant u d-direttur tas-soċjetà ċedenti David Aquilina bejn is-6 ta' Frar, 2013 u 8 ta' Frar, 2013 fejn dan tal-aħħar qal *"We have now agreed all details with Andrew and Stephanie on plot 4b. At your convenience they would like to meet with you to discuss some detail"*. Minn hemm 'il quddiem u għaladarba n-negozjati kienu ngħalqu bejn is-soċjetà ċedenti u x-xerrejja prospettivi, dik tal-ewwel tat il-kunsens tagħha sabiex l-appellant jikkomunika direttament mal-appellati.

18. Imma l-Qorti tgħid li t-talbiet tal-appellati xorta waħda kellhom jitressqu fil-parametri tal-ftehim li ntlahaq bejnhom u bejn is-soċjetà konċedenti, fejn skont il-klawsola 17 tal-konvenju gie miftiehem li l-appellati *"...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."*⁵ Barra minn hekk *"Once the said Full Development Permit is issued, the Assignees shall be entitled, to submit at the cost to the 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 ..."*. Iżda l-Qorti tosserva li mill-iskambju ta' *emails*

⁵ Ara fol. 16.

suriferit, ma jidhirx li l-appellat kien qed iżomm it-talbiet tiegħu fil-parametri stabbiliti permezz ta' din il-klawsola, u għalhekk bla dubju l-appellati kellhom ikunu responsabbli għall-ispejjeż relattivi għal dawk it-talbiet tagħhom. Barra minn hekk, proprju ftit jiem qabel l-iffirmar tal-kuntratt tal-akkwist, l-appellat kien kiteb lill-appellant permezz ta' *email*, fejn talbu għal diversi dokumenti, kollha debitament iffirmati mill-istess appellant.⁶ Il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għaliex l-appellati ma kellhomx ikunu responsabbli għall-ispiza li kienu jitolbu ir-rikjesti tagħhom u li din l-istess spiza minflok tkun sopportata mis-soċjetà cedenti.

19. Għandu jiġi osservat ukoll fir-rigward tal-allegazzjoni tal-appellati li x-xogħol li għamel l-appellant kien jikkonsisti biss f'tiswija ta' żbalji, li mill-kontenut tal-*emails* li l-appellat bagħat lill-appellant, ma jirriżultax li kien hemm xi żbalji kif allegat minnhom. Il-Qorti temmen li huwa aktar veritier dak li jinsisti fuqu l-appellat fix-xhieda tiegħu, jiġifieri li l-pjanta ma kinitx togħgobhom.⁷ Dan fil-fatt jikkonfermawh fl-*affidavit* tagħhom Ian Casolani u David Aquilina, diretturi tas-soċjetà cedenti. Ian Casolani xehed kif ġej, liema xhieda kkonferma wkoll id-direttur l-ieħor David Aquilina:

“Aħna qatt ma tajna ebda permess bil-miktub lill-konvenuti biex jagħmlu xi tibdiliet, anzi, ngħid li lanqas biss qatt ma talbuna biex jagħmlu xi tibdiliet. Tant hu hekk, li malli ftehma ma Farrugia li kellna nersqu għall-konvenju, f'liema stadju kienet diġà ddaħħlet l-applikazzjoni, huma talbuna biex inlaqqgħuhom mal-Perit Camilleri. Aħna għalhekk konna bgħatna e-mail lill-Perit u nfurmajnih li konna ftehmna d-dettalji kollha tal-bejgħ ma' Farrugia u li huma kienu xtaqu jiltaqqgħu miegħu sabiex jiddiskutu xi dettalji.

⁶ Kopja a fol. 91.

⁷ Ara xhieda seduta 08.11.17 a fol. 243.

Din l-email kienet inbagħatet mid-direttur l-ieħor David Aquilina datata 8 ta' Frar 2013 u fiha kont ikkupjat jien ukoll. L-iskop tal-email kien purament biex nintroduċu lil Farrugia mal-Perit u ċertament ma approvajna ebda tibdil li setgħu ipproponew il-kompraturi. Infatti wara din l-email il-Perit kien irrsiponda li kellu jċempel lil Andrew Farrugia biex jiltaqgħu, u minn dakinhar huma bdew jikkomunikaw direttament bejniethom u aħna qatt ma ġejna kkupjati f'xi korrispondenza rigward xi tibdil li riedu jagħmlu fuq il-pjanti, u ċertament ma tajna ebda approvazzjoni għal tali tibdil, u lanqas aċċettajna li nħallsu għal xi tibdil. Kien għalhekk li introduċejna lill-partijiet, bħal ma għamilna bil-plots l-oħra, għax aħna konna lesti mis-servizz tal-Perit u f'dak l-istadju l-kompraturi kellhom iqabdbu l-Perit tagħhom biex ikomplilhom ix-xogħol, jew kien hemm min kompli juża s-servizzi ta' Paul Camilleri stess."

20. Xi sena wara, fl-20 ta' Jannar, 2014, jirrizulta li l-appellant kien irċieva *email* mingħand il-Perit Alex Bezzina⁸ fejn dan tal-aħħar infurmah li huwa kien jiġi z-ziju tal-appellata u li l-appellati kienu talbuh li jassistihom. Kien għalhekk li l-appellant qal fix-xhieda tiegħu li fid-29 ta' Awwissu, 2014 huwa kien bagħat il-kont għas-servizzi rezi u l-ispejjeż magħmula minnu. Minn din l-*email*, il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll punt ieħor rilevanti, jiġifieri li l-inkarigu tal-Perit Alex Bezzina kien pjuttost wieħed speċifiku f'dan il-mument u limitat sabiex "*... to help them out in checking that everything is in order – naturally where technical and planning issues are concerned – prior to the acquisition of the property consisting of plot 4B situated at Triq Esprit Barthelet, Madliena for which plot a planning permit was applied for and issued by your office*". B'hekk l-ebda inkarigu ma jidher li kien ingħata mill-appellati lil Perit Bezzina f'dan l-istadju, kif allegat mill-appellati, sabiex isiru xi tibdiliet fil-pjanta originali. Fil-fatt it-tibdiliet jirrizultaw li ġew ipprezentati lill-Awtorità tal-Ippjanar minn ufficċju indipendenti minn dak tal-Perit Alex Bezzina, u dan mill-Perit Mark

⁸ Kopja a fol. 92.

Camilleri.⁹ Għandu jiġi osservat wkoll li l-appellati sad-data ta' din l-*email* ma kinux għamluha ċara mal-appellant li huma kellhom il-perit tagħhom, u ma tistax ma tosservax ukoll li l-appellant tħalla barra minn kull *email* li ntbagħtet mill-appellati lid-diretturi tas-soċjetà ċedenti, fejn tal-ewwel kienu qegħdin jagħmlu riferiment għall-fatt li huma kellhom il-perit tagħhom.¹⁰

21. Tikkonsidra li fl-1 ta' Ottubru, 2014, ġiet ipprezentata lill-Awtorità tal-Ippjanar "*Change of Applicant Form*"¹¹ iffirmata mill-appellat fit-22 ta' Awwissu, 2014 u mill-appellant fil-5 ta' Settembru, 2014, fejn tal-ewwel assumu r-responsabbiltà mingħand il-venditur Marcus Marshall ta' Scicluna Estates fuq l-applikazzjoni 892/13¹², jiġifieri dik għall-kostruzzjoni ta' *semi-detached* villa fuq il-proprjetà inkwistjoni. Ġiet ukoll iffirmata "*Change of Perit Form*" mill-Perit Alexander Bezzina fil-21 ta' Awwissu, 2014, u sussegwentement mill-appellant fis-16 ta' Settembru, 2014, fejn din ġiet ipprezentata fl-1 ta' Ottubru, 2014 lill-Awtorità tal-Ippjanar flimkien mal-"*Change of Applicant Form*". B'hekk ħareġ mix-xena l-appellant billi ntemm kull inkarigu tiegħu. L-appellati hawnhekk forsi jistgħu jgħidu li din kienet prova ċara ta' dak li huma qegħdin jallegaw, jiġifieri li qatt ma ssawret relazzjoni ġuridika mal-appellant peress li huma qatt ma inkarigawh jagħmel xi xogħol għan-nom tagħhom. Iżda l-Qorti tqis li dawn il-formoli kellhom proprju jsiru u jiġu pprezentati f'dan il-mument, hekk kif huma issa setgħu jiddikjaraw li kienu sidien l-art u saħansitra kellhom bżonn li jipprezentaw lill-Awtorità tal-Ippjanar talba għal dak it-tibdil fil-pjanti li dejjem xtaqu jagħmlu skont il-gosti

⁹ Ara pjanti *a fol.* 139 sa 143.

¹⁰ Ara *emails a fol.* 273 u 274.

¹¹ Ara kopja *a fol.* 136.

¹² Ara kopja *permess a fol.* 128.

tagħhom. Tgħid li fid-dawl ta' dak li gie miftiehem mas-soċjetà konċedenti, meħuda wkoll inkonsiderazzjoni l-*email* iebes tad-direttur tas-soċjetà konċedenti, huma kellhom ikun jafu sew li dan qatt ma kien permess li jsir qabel l-iffirmar tal-att finali u aktar u aktar bl-ispejjeż a karigu tal-istess soċjetà konċedenti.

22. L-aħħar punt li l-Qorti jifdal li tikkonsidra huwa dwar il-*quantum* tal-kont tal-appellanti li qed jiġi wkoll kontestat mill-appellati. Il-Qorti tosserva li s-sottomissjonijiet tagħhom qegħdin jitressqu l-ewwel darba f'din l-istanza u ma jirriżultax li huma ressu eċċezzjoni partikolari għal dak li qegħdin jikkontendu f'dan l-istadju tal-proċeduri, u għalhekk ma jistgħux jiġu kkonsidrati. Tissenjala li huwa prinċipju sew assodat fil-ġurisprudenza tagħna, li m'għandhomx jiġu ttrattati kwistjonijiet fl-istadju tal-appell li ma jkunux tressqu fl-ewwel istanza. Dan proprju sabiex tiġi konċessa lill-partijiet l-opportunità għal dibattitu shiħ fejn wara l-Ewwel Qorti tiddeċiedi dwar il-vertenza, il-partijiet jibqagħlhom id-dritt tal-eżami doppju permezz ta' appell quddiem din il-Qorti.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tilqgħu u tħassar is-sentenza appellata, filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellati u tilqa' t-talbiet tal-appellanti, bl-imgħax dekorribbli mid-data tal-ittra uffiċjali tal-21 ta' Jannar, 2015.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza u dawk tal-appell odjern ikunu a karigu tal-appellati.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**