

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI**

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 5/2010

Francis u Agnes konjugi Fenech

vs

Amabile Bartolo u martu Guzeppa Maria Bartolo

Il-Qorti

Rat ir-rikors ta' Francis u Agnes konjugi Fenech fejn gie premiss:-

Li l-konvenut Amabile Bartolo hu propjetarju tal-ghalqa msejha ta' "Qasruma" fil-kontrada ta' Ghar-Ram fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl superficjali ta' disa' mija u tnejn u disghin metri kwadru (992 m²) konfinanti mit-Tramuntana ma' ghar-Ram Road, mill-Punent ma' beni

tal-familja Camilleri u mix-Xlokk ta' beni tal-kumpanija Attard Investments Company Limited.

Illi l-konvenut kien inkariga lill-attur biex jaghmel ix-xoghol kollu necessarju biex jingieb l-ahjar prezz ghall-istess art, inkarigu li fost affarijiet ohra kien jinvolti xoghol biex l-art li originarjament kienet maqsuma fi tlett flats bl-intervent tal-attur, li anke wasal ghall-konkluzjoni ta' ftehim mal-propjetarji ta' art adjacenti, biex tghaddi triq bejn iz-zewg proprjetajiet, nqasmet f'seba' plots flok tlieta.

Illi kif jirrizulta mill-valutazzjoni tal-Perit Dylan Agius hawn anness – markati Dok DA u Dok DA1 il-valur tal-art maqsuma fi tlett plots hu ta' LM105000 cioe' €244584 mentri l-valur tal-istess art maqsuma f'seba' plots hu ta' LM350000 cioe' €815280 differenza ta' LM24500 cioe' €57070.

Illi l-attur applika – ottjena l-permess biex l-izvilupp isir f'seba' plots flok tlieta – kif jirrizulta mill-anness permess Dok P tal-25 ta' Jannar 2005 – li jirreferi ghall-plot '1' mis-seba' plots. L-attur permezz ta' Planning Control Application PC 55/02 ottjena l-permess biex jinbidel l-alignment tat-triq – Dok PC anness.

Illi dan l-izvilupp seta' jsir wara li sar il-ftehim mal-ahwa Camilleri, propjetarji tal-art adjacenti, biex tghaddi triq bejn zewg proprjetajiet – ftehim li sar bl-intervent tal-attur, u konkluz bil-kuntratt tal-21 ta' Mejju 2003 publikat minn Nutar Dottor Tonio Spiteri anness u mmarkat Dok K.

Illi originarjament il-partijiet kienu ftehm u li jaqsmu bin-nofs ugwalment il-profitt minn dan in-negozju – izda kif jidher mid-Dok LF hawn anness tas-16 ta' Marzu 2006 – l-attur stante n-ness ta' parentela mal-konvenut (huma jigu primi kugini) ikkuntenta li jitlob biss ghaxra fil-mija (10%) – cioe' l-ammont ta' LM24500 l-ekwivalenti ta' €57070.

Illi b'ittra ufficjali tat-3 ta' April 2006 – Dok IF annessa l-attur talab dan l-ammont flimkien mal-VAT tat-18%

Kopja Informali ta' Sentenza

ammontanti ghal LM4410 – b'kollox LM28910 l-ekwivalenti ta' €67342 – u l-konvenut b'ittra tas-27 ta' Gunju 2006 – offra biss LM500 ghas-saldu – Dok AG.

Illi l-konvenut baqa' inadempjenti nonostante interpellazzjoni bonarja tal-10 ta' Lulju 2006 – Dok RR.

Galhekk l-atturi qed jitolbu li jigi deiz li l-valur tal-art hawn fuq deskritta proprjeta' tal-konvenuti, apprezzat konsiderevolment u dan bhala konsegwenza tax-xoghol maghmul mill-attur fuq inkarigu tal-konvenut, li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu lill-atturi s-somma ta' seba' u sittin elf, tlett mija u tnejn u erbghin Ewro (€67342) ekwivalenti ta' LM28910 jew somma ohra verjuri, li dina l-Qorti joghgobha tiddetermina, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, kumpens dovut lill-attur mill-konvenut, ghall-apprezzament fil-valur tal-art proprjeta' tal-konvenut, li sar bix-xoghol tal-attur – kif fuq intqal.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta' April 2006, tal-ittra legali tal-10 ta' Lulju 2006, bl-imghaxijiet legali mid-data tal-ittra ufficjali, cioe' 3 ta' April 2006, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament fejn gie eccepit:-

1. Illi l-esponenti Amabile Bartolo wiret il-proprjeta' cioe ghalqa maghrufa bhala 'Ta Qasruna' fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta, minghand missieru u ghalhekk il-mara tieghu l-esponenti Guzeppa Maria Bartolo mhijiex il-legittima kontraditur f'din il-kawza stante li hija proprjeta' parafernali ta' l-esponenti Amabile Bartolo u ghalhekk ma kelliex tigi nvoluta fil-kawza odjerna.

2. Illi l-esponenti Amabile Bartolo, bhala l-proprjetarju tas-sit in kwistjoni, kien wasal fi ftehim verbali mar-rikorrenti Francis Fenech sabiex l-istess rikorrenti jinghata senserija fl-ammont provdut fil-ligi u dan kemm il-darba l-istess rikorrenti jwassal il-proprjeta' in kwistjoni, jew parti minnha, sabiex tinbiegh.

3. Illi l-istess rikorrenti kien diversi drabi jghid lill-esponenti li huwa qatt ma kien ser jitolbu u/jew jippretendi xi tip ta' kumpens, salv dak miftiehem, minghand l-esponenti stante li r-rikorrenti u l-esponenti huma kugini.
4. Illi ma sar ebda ftehim kif allegat minn Fenech ghall-qsim ta' xi eventwali profit mill-bejgh tal-proprjeta'.
5. Illi r-rikorrenti Francis Fenech applika ghall-permessi mill-MEPA fuq il-proprjeta' u ad insaputa ghamel dan f'ishmu u dan kif jirrizulta mid-dokument 'P' anness mar-rikors promotur.
6. Illi Francis Fenech ma rnexxilu jaghqad ebda negozju ma' terzi ghall-bejgh tal-proprjeta' in kwistjoni, jew xi parti minnha, u ghalhekk l-esponenti rrifjuta li jaghtih xi hlas.
7. Illi kwalunkwe azzjoni li ha Francis Fenech kienet biss fl-interess tieghu personali sabiex izid l-ammont ta' senserija dovuta lilhu mill-eventwali bejgh tal-proprjeta' in kwistjoni, jew xi parti minnha.
8. Illi fil-fatt Francis Fenech ma kienx informa lill-esponenti b'dak li kien qed jigri jew jaghmel hlief li xi drabi l-esponenti kien jitolbu nformazzjoni u b'mod vagg kien jinsisti li l-esponenti kellhu jhalli f'idejh ghaliex hu kien ser jirnexxielu jbiegh il-proprjeta'.
9. Illi r-rikorrenti kien ressaq lill-certi Farrugia sabiex isir ftehim fuq parti mill-proprjeta' ma' l-esponenti izda lanqas dan in-negozju ma seh, u dan minhabba t-talba esagerata minn Francis Fenech lill-prospettivi xerrejja. L-esponenti sar jaf bir-raguni ghalfejn sfaxxa n-negozju meta kien tard wisq.
10. Illi mhuwiex minnu li l-valur tal-proprjeta' zdiad minhabba xi agir jew xogholijiet li allegatament ghamel ir-rikorrenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

11. Illi ghar-ragunijiet suesposti u ohrajn li ser jirrizultaw waqt is-smiegh tal-kawza, t-talba tar-rikorrenti m'ghandiex tigi milqugha minn din l-Onorabbli Qorti ghaliex il-ftehim bejn il-partijiet ma kienx dak allegat mir-rikorrenti izda wiehed ta' senserija, filwaqt li Francis Fenech ma rnexxilu jaghlaq ebda negozju ghall-bejgh tal-proprjeta'. In oltre' Francis Fenech m'ghamel xejn biex izid il-valur tal-proprjeta' ta' l-esponenti.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Frar 2009 minn fejn jirrizulta li l-konvenuti ddikjaraw li l-valutazjonijiet datati 28 ta' Frar 2006 huma accettati purché' jigu konfermati bil-gurament.

Rat l-affidavits tal-attur, tal-attrici, ta' Louis Farrugia, ta' Godfrey Camilleri, ta' Antoinette Camilleri u tal-Perit Noel Debattista, lkoll presentati mill-atturi.

Rat l-affidavits tal-konvenut u tal-konvenuta.

Semghat lix-xhieda l-Perit Noel Debattista, Antoinette Camilleri u lill-attur u lill-konvenut in kontro-esami.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-konvenuti.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Bil-presenti rikors l-atturi l-konjugi Francis u Agnes Fenech qed jagixxu kontra l-konvenuti l-konjugi Amabile u martu Guzeppa Maria Bartolo. Din il-kawza hi dwar ghalqa proprjeta' tal-konvenut Amabile Bartolo u cioe' l-ghalqa maghrufa bhala ta' "Qasruma" li tinsab fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta. L-imsemmi konvenut kien wiret l-imsemmija ghalqa minnghand missieru u ghalhekk il-konvenuti fl-ewwel lok eccipew li l-ghalqa ma tappartjenix ghall-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejnithom u kwindi l-

konvenuta Giuseppa Maria Bartolo m'ghandhiex lok f'din il-kawza u mhux legittimu kontradittur

L-atturi jallegaw li l-attur kien gie inkarigat mill-konvenut biex jaghmel dak kollu necessarju biex jingieb l-ahjar prezz ghall-ghalqa inkluz, skond l-attur, xoghol biex l-art tigi maqsuma f'seba (7) plots minnflok fi tlieta. L-attur jghid ukoll li huwa ukoll wassal ghall-ftehim mal-propjetarji ta' bicca art adjacenti biex tghaddi triq bejn iz-zewg proprjetajiet. Minhabba dan kollu l-atturi jsostnu li l-valur tal-art apprezza u f'dan ir-rigward giet presentata valutazzjoni ta' Perit tal-ghalqa kif maqsuma fi tlett plots u kif maqsuma f'seba plots. Il-konvenuti ddikjaraw li jaccettaw tali valutazzjonijiet. Minn dawn il-valutazzjonijiet jirrizulta li l-valur tal-ghalqa apprezza.

L-attur isostni li huwa ottjena l-permess biex l-izvilupp isir f'seba' plots flok tlieta u f'dan ir-rigward esibixxa kopja ta' dan il-permess (Dok.'P') datat 25 ta' Jannar 2005 – li jirreferi ghall-plot wahda (cioe' l-plot numru '1' minn seba' plots). Inltre l-istess attur ottjena l-permess biex jinbidel l-alignment tat-triq (Dok 'PC'). Skond l-attur dan l-izvilupp seta' jsir biss wara li sar il-ftehim mal-imsemmija proprjetarji ta' art adjacenti, cioe' l-ahwa Camilleri, sabiex tghaddi triq bejn zewg proprjetajiet. L-attur isostni ukoll li l-ftehim mal-konvenut kien li l-profitt minn dan in-negozju kellu jinqasam bin-nofs bejn l-attur u l-konvenut. Sussegwentement l-attur jghid li l-limita l-pretasjonijiet tieghu ghal ghaxra fil-mija (10%) tal-profitt in vista tal-parentela li hemm bejn l-attur u l-konvenut. Huma primi kugini. L-attur ghalhekk talab li jithallas ghaxra fil-mija (10%) tad-differenza fil-valur tal-art oltre il-VAT. Il-konvenuti da parti taghhom ma accettawx u ghalhekk saret din il-kawza.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha l-atturi qed jitolbu li jigi deciz u dikjarat li l-ghalqa tal-konvenut apprezza konsiderevolment fil-valur bhala konsegwenza tal-imsemmija hidma tal-attur u li konsegwentement il-

konvenuti jigu kkundannati jhallsu l-imsemmija ghaxra fil-mija (10%) u cioe' s-somma ta' seba' u sittin elf, tlett mija u tnejn u erbghin euro (€67342) ekwivalenti ta' LM28910 jew somma ohra verjuri, li tigi determinata mill-Qorti bhala kumpens dovut lill-atturi.

Oltre l-eccezzjoni gia indikata l-konvenuti qed jeccepixxu li kuntrarjament ghal dak li gie allegat mill-atturi l-ftehim li wasslu ghalih l-attur u l-konvenut kien wiehed ta' senserija li kellha tkun dovuta skond il-ligi f'kaz li l-istess attur iwassal ghal bejgh tal-ghalqa jew parti minnha. Inoltre skond il-konvenuti l-attur diversi drabi kien iddikjara li mhux ser jitlob flus jew xi tip ta kumpens iehor minnhand il-konvenut stante li huma kugini. Il-konvenuti jichdu li sar il-ftehim kif allegat mill-atturi. Skond il-konvenuti l-attur, ad insaputa taghhom, applika f'ismu biex jinhargu l-permessi imsemmijin fir-rikors promotur mill-Awtorita' kompetenti. Inoltre l-attur ma irnexxilux isib il-bejgh tal-art jew bicca minnha u ghalekk il-konvenut irrifjuta li jhallas xi haga lill-attur. Skond il-konvenuti kull azzjoni li ha l-attur kienet biss fl-interess tieghu bil-ghan li jzid dak li seta' kien dovut lilu. L-attur ma kienx jaghti informazzjoni lill-konvenut b'dak kollu li kien jaghmel. Kien hemm okkazzjoni wahda meta l-attur ressaq lill-certu Farrugia sabiex isir possibilment bejgh ta' parti mill-proprjeta'. Dan in-negozju pero' lanqas ma sehh. Inoltre l-konvenuti jeccepixxu li mhux minnu li l-valur tal-proprjeta' zdied minhabba l-agir tal-attur.

L-attur hu kuntrattur tal-bini u hu prim kugin tal-konvenut, li hu haddied irtirat. L-attur jghid li kien offra li jghin lill-konvenut fil-bejgh ta' ghalqa proprjeta tal-konvenut u li hi indikata fir-rikors promotur u dan billi isib prezz tajjed ghalha. L-attur jammetti li ghal-ewwel il-ftehim mal-konvenut kien li hu jiehu s-senserija fuq l-eventwali bejgh. Sussegwentement l-attur ghamel survey tal-ghalqa u rrizulta li din setghet tigi zviluppata f'seba' (7) plots mhux biss fi tlieta (3) kif kienet gia' tqassmet u konsegwentement ir-rikavat mill-bejgh kien ser ikun aktar. L-attur jikkonferma li hu kien jinforma lill-konvenut b'dak kollu li kien qed isir u kkonferma ukoll li l-idea li l-ghalqa setghet tigi zviluppata f'seba plots kienet ghogbot lill-

konvenut. Ghalhekk, skond l-attur, il-konvenut qallu li seta' jkompli ghaddej fuq dawk il-linji. L-attur ighid li f'dak l-istadju nbidel il-ftehim fis-sens li l-profitt, li kien ser jaghmel il-konvenut in vista li l-ghalqa tqassmet f'iktar plots, jinqasam bin-nofs bejn l-attur u l-konvenut. Skond l-attur dan l-ahhar ftehim sar fuq suggeriment tal-attur stess u liema suggeriment gie accettat mill-konvenut.

Skond l-attur wara li sar dan l-ahhar imsemmi ftehim, huwa beda jinnegozja mal-proprietarji tal-art adjacenti dwar passagg ossia triq li kellha ssir bejn iz-zewg proprietajiet. Intlahaq ftehim biex tigi fformata din it-triq u f'dan ir-rigward sar kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Tonio Spiteri fil-21 ta' Mejju 2003. L-attur ikkonferma li huwa rcieva minnhand il-proprietarji tal-art adjacenti, cioe' l-familja Camilleri, s-somma ta' Lm5000 bhala kumpens tax-xoghol li kien ghamel. Inoltre l-attur jallega li l-konvenut ippretenda li jiehu nofs l-imsemmija somma cioe' Lm2500 u dan in vista tal-ftehim li l-profitt kollu kellu jinqasam bin-nofs. L-attur irrifjuta li jhallas din l-imsemmija somma lill-konvenut. L-attur jghid li meta l-konvenut ghamel l-imsemmija talba hu fehem li l-kontijiet kollha kellhom isiru meta eventwalment jinhareg il-permess tal-bini.

L-attur ikkonferma li hu qabbad lill-perit Noel Debattista biex japplika ghall-permessi u li hallas flimkien mal-propjetarji tal-art adjacenti sabiex titnehha l-hamrija biex tkun iffurmata l-imsemmija triq. L-attur qal ukoll li dak li hallas f'dan ir-rigward gie lilu rifuz mill-konvenut, li rrifonda ukoll il-flus li thallsu mill-attur lis-surveyor. Sussewgmentent inhareg il-permess fuq l-ewwel plot. Skond l-attur il-konvenut beda jinsisti li ssir applikazzjoni fuq il-plots kollha. Peress li kien hemm spejjez x'jithallsu l-konvenut issuggerixxa li jibdew ibieghu l-plots. In effett instab xerrej prospettiv wiehed ghal wahda mill-plots pero l-konvenju relattiv ma sarx peress li mart il-konvenut ma riditx li jsir il-bejgh relattiv u ghalhekk in-negozju sfratta. Il-konvenut irrifjuta li jhallas is-sehem pretiz mill-attur pero' hallas lill-Perit. Il-konvenut offra li jaghti Lm500 lill-attur ghax-xoghol li kien ghamel. Fil-kontro-ezami l-attur ikkonferma li l-ftehim ma l-attur kien fis-sens li hu kellu jsib

il-bejgh tal-ghalqa u meta jsir dan il-bejgh kellu jiehu parti mill-prezz relattiv. Sussegwentement, dejjem skond l-attur, peress li hu "zviluppa" l-ghalqa, fis-sens li din tqassmet f'seba plots minnfolk tlieta, l-ftehim tbiddel fis-sens illi l-eventwali profitt kellu jinqasam bin-nofs bejn l-attur u l-konvenut.

Sostanzjalment l-attrici Agnes Fenech ikkonfermat dak li qal zewgha l-attur. Ix-xhud Antoinette Camilleri prodotta mill-atturi ukoll ikkonfermat dak li qal l-attur dwar il-ftehim li ntlahaq mal-proprjetarji tal-art adjacenti cioe' l-familja Camilleri. Din l-istess xhud ikkonfermat li, billi huma kienu ser jibbenifikaw mill-arrangament li sar dwar l-imsemmija triq, huma hallsu lill-attur is-somma ta' Lm5000 bhala kumpens ghax-xoghol li kien ghamel biex jigi konkluz in-negozju.

Da parti tieghu l-konvenut ikkonferma li huwa kien kellem lill-kuginuh, cioe' l-attur, dwar il-bejgh tal-ghalqa in kwestjoni u di fatti huma ftehemu li l-attur kellu jagixxi bhala s-sensar fil-bejgh tal-istess ghalqa. Dak il-hin il-konvenut ghadha lill-attur kopja tal-pjanta tal-ghalqa. In partikolari, skond il-konvenut, il-ftehim kien li l-attur kellu jsib xerrejja prospettivi u eventwalment jekk isir il-bejgh l-attur jithallas is-senserija. Xi ftit xhur wara l-attur informah li kien gie avvicinat mill-imsemmija proprjetarji tal-art adjacenti sabiex huwa (il-konvenut) jaghti l-kunsens tieghu sabiex tkun tista tghaddi triq gol-proprjeta tieghu u l-art adjacenti. Il-konvenut accetta u dak il-hin l-attur ikkonfermalu li huwa ma riedx flus minnghandu. Eventwalment sar ukoll kuntratt sabiex it-triq in kwestjoni setghat issir. Il-konvenut ammetta li b'din it-triq huwa kien ser igawdi peress li l-proprjeta' kienet ser izzid il-valur taghha u ghal din ir-raguni huwa accetta li ssir it-triq u li jsir il-kuntratt relattiv. Il-konvenut jghid li l-attur rega tennilu li hu ma ried xejn minnghandu. .

Il-konvenut isostni li l-attur kien qed jirrifjuta li jlaqqa l-konvenut) ma ta' Camilleri cioe' l-proprjetarji tal-art adjacenti dwar in-negozjati li kien qed jikkonduci l-attur sabiex eventwalment setghet issir l-imsemmija triq. Inoltre l-konvenut stqarr li kien qed jirrizultalu li l-attur kien jghid li

I-ghalqa kienet tieghu u kien jghid ukoll li huwa kellu l-prokura tal-konvenut. Fatt dan li hu michud mill-konvenut. Skond il-konvenut xhur wara li sar il-kuntratt ma ta' Camilleri l-attur kien informah li kienu wasslu biex jinhargu l-permessi tal-bini ghar-rigward ta' plot wahda. Il-konvenut jghid li kien surpriz b'din l-ahbar peress li huwa qatt ma applika sabiex jinhareg xi permess u lanqas ma qatt l-attur kien infurmah li kien ser issir xi applikazzjoni ghal hrug ta' xi permess. Attwalment il-permess inhareg fuq isem l-attur u ghalhekk sussegwentement saret applikazzjoni sabiex l-istess permess jinqaleb fuq isem il-konveut.

Il-konvenut ikkonferma li kien hemm biss okkazzjoni wahda li fiha l-attur ressaq lil xi hadd li kien interessat jakkwista plot wahda. Il-konvenut jghid li l-attur irrifjuta li jilaqqa lill-konvenut max-xerrej prospettiv jew li jghid lill-istess konvenut minn kien dan ix-xerrej prospettiv. In effetti dan in-negozju ma sehhx.

Il-Perit Noel Debattista, li kien gie inkarigat mill-attur, biex japplika ghall-imsemmija permessi, kkonferma li l-attur kien tah x'jifhem li l-istess attur kien is-sid tal-ghalqa u kien ghalhekk li l-applikazzjoni ghal hrug tal-permessi saret f'isem l-attur.

Il-partijiet jaghtu versjonijiet differenti u kontrastanti rigward ta' x'kienu ftehemu dwar il-bejgh tal-ghalqa in kwestjoni. Hawnhekk si tratta li jigi stabbilit x'kienu l-obbligi tal-partijiet a basi tal-ftehim li sar bejnithom, liema ftehim kien biss ftehim verbali u ma sar xejn bil-miktub. Apparti d-dettalji ta' x'kienu ftehemu l-partijiet, m'hemmx dubju li l-konvenut kien inkariga lill-attur sabiex jfittex xerrej tal-ghalqa u ghalhekk, skond il-ligi, jekk l-attur sab xerrej u l-bejgh sar l-attur kien ikun intitolat ghas-senserija. Mhux necessarju li jkun sar ftehim qabel stante li jekk permezz tal-attur jinstab il-bejgh tal-proprjeta' l-istess attur ikun intitolat ghas-senserija skond il-ligi. Jista jinghad li dan hu fatt maghruf komunement minn kullhadd. Konsegwentement ma jaghmilx sens li l-partijiet jaghmlu ftehim limitat ghas-senserija. Il-fatt li l-partijiet jaqblu li sar ftehim verbali hu indikattiv li ftehim ma kienx hekk limitat ghas-senserija, kif isostni l-konvenut. Lanqas ma jista jigi

eskluz, pero', li ghall-ewwel l-ftehim kien limitat ghas-senserija pero' sussegwentement in vista ta' kif zviluppaw l-affarijiet seta kien hemm bdil fit-termini tal-ftehim.

Jirrizulta li bhala konsegwenza tal-hidma tal-attur setghet issir triq bejn l-ghalqa in kwestjoni u dik adjacenti appartenenti lill-terzi. B'din it-triq akkrexxa il-valur taz-zewg proprjetajiet u kwindi ibbenifikaw minn dak li ghamel l-attur kemm it-terzi kif ukoll il-konvenut. Certament il-valur taz-zewg proprjetajiet zdied minhabba l-hidma tal-attur li assigura li ssir it-triq bejn iz-zewg proprjetajiet. Il-konvenut jammetti li bl-imsemmija hidma tal-attur il-valur tal-ghalqa akkrexxa. Hekk gara ukoll meta l-attur irnexxielu jaqsam l-ghalqa f'seba plots minnflok it-tlieta li fihom l-istess ghalqa kienet maqsuma. A bazi tal-provi prodotti, pero', ma jirrizultax sufficjentement li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-profitt li kien ser jaghmel il-konvenut, minhabba li l-art tqassmet f'izjed plots u minhabba t-triq kellu, jinqasam bin-nofs bejn l-attur u l-konvenut. Hu improbabbli li sar ftehim kif allegat mill-attur stante li ma jirrizultax li kien hemm xi diskors bejn l-istess partijiet kemm seta kien il-profitt involut. Hu improbabbli li wiehed jidhol ghal kuntratt minnghajr ma jaf esattament kemm ser idahhal bhalakonsegwenza tal-ftehim u minnghajr ma jaf x'kienu ser ikunu l-obbligi tieghu. Inoltre jidher li l-attur ha kollox f'idejh u beda jittratta ma diversi nies qisu s-sid tal-ghalqa u ghamel minn kollox biex lill-konvenut izommu fil-ghama. Ovvjament dan irrita lill-konvenut. L-attur ried li jippresenta lill-konvenut "il fatto compiuto" u b'hekk l-istess konvenut ikollu inqas possibilita' li joggezzjona ghal dak li sar jew ghal dak li kien ser isir. Il-fatt li l-konvenut jidher li kien jaccetta dak li kien lillu jigi propost ma jfissirx li l-attur kien jinforma lill-konvenut b'dak kollu li kien qed jaghmel u li l-konvenut accetta dak kollu li kien qed jaghmel l-attur.

In effett l-attur kien ha somma ta' flus mill-familja Camilleri ghax-xoghol li kien ghamel biex setghet ghaddiet l-imsemmija triq u b'liema triq, kif gia intqal, gawdew kemm il-konvenut kif ukoll il-familja Camilleri. Mhux kredibbli l-attur meta jghid li l-konvenut talbu in-nofs ta' dak li kien ha minnghand ta' Camilleri. B'din l-ahhar allegazzjoni l-attur ried juri li l-ftehim kien li hu u l-konvenut kellhom jaqsmu l-

qligh kollu bin-nofs. Skond l-attur kien appuntu ghalhekk li l-konvenut ippretenda nofs dak li kienu tawh ta' Camilleri. Jidher li din l-ahhar allegazzjoni l-attur ghamilha appositament biex isahhah il-pretensjoni tieghu li kollox kellu jinqasam bin-nofs bejn il-partijiet. Inltre jirrizulta li ad insaputa tal-konvenut l-attur inkarika perit biex japplika ghall-permess tal-bini ghar-rigward l-ghalqa in kwestjoni. Jidher li b'dan il-fatt l-attur avza biss lill-konvenut zmien wara li saret l-istess applikazzjoi u meta kienu ser jinhargu l-istess permessi. Sid l-ghalqa kellu jkun jaf li kienet ser issir applikazzjoni ghal hrug tal-permessi tal-bini.

Ma jistax jigi kontestat il-fatt li l-attur ma sabx min jixtri l-ghalqa. Hu ukoll indubbu li l-ghemil tal-attur wassal sabiex il-valur tal-ghalqa akkrexxa. Inltre tajjed jew hazin l-attur ottjena l-hrug tal-permessi tal-bini u dan ukoll hu fatt li jista jigi konsidrat li zied il-valur tal-art.

Fid-dawl tal-premess certament li mhux dovuta senserija lill-attur. L-attur isostni li kien hemm bejnu u l-konvenut kuntratt ta' appalt "sui generis." Ma jirrizultax pero' li l-konvenut qatt ta' xi tip ta' inkariku b'mod dirett u espress lill-attur, bl-eccezzjoni ovvjament ghal dak li gie miftiehem bejn il-partijiet dwar is-senserija. Jirrizulta pero' li l-attur ghamel certu xoghol li wassal biex il-konvenut ibbenifika mill-istess xoghol billi l-ghalqa tieghu apprezzat fil-valur. Inltre jidher li l-konvenut accetta li bix-xoghol li kien ghamel l-attur hu, cioe' l-konvenut, ibbenefika tant li offra li jhallas somma lill-attur pero' mhux dik mitluba mill-attur. Fl-opinjoni tal-Qorti l-attur jimmerita li jigi kkompensat ghax-xoghol li ghamel. F'dan ir-rigward ma jistax jigi eskluż li l-attur kien jinghata tacitament inkarigu mill-konvenut. Kwindi l-attur jisthoqqlu li jithallas kumpens ta' elfejn u hames mitt euro (€2500) liema somma qed tigi likwidata "arbitrio boni viri" mill-Qorti.

Kwantu ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti jirrizulta li l-ghalqa in kwestjoni hi proprjeta' parafernali tal-konvenut, pero' n-natura tad-dejn in kwestjoni hi wahda li tappartjeni ghall-komunjoni tal-akkwisti u ghalhekk il-konvenuta hi effettivament il-legittima kontradittrici f'din il-kawza u konsegwentement l-ewwel eccezzjoni timmerita li tigi

Kopja Informali ta' Sentenza

rigettata. Il-konvenuti jeccepixxu ukoll li kemm il darba l-attur qallhom li hu ma ried xejn u cioe' ma ried l-ebda rikompens ghal xogholu. Din l-allegazzjoni tal-konvenuti mhux verosimili tant li l-attur effettivament agixxa permezz tal-presenti rikors biex jipprova jiehu dak li hu jidhirlu li haqqu. Din l-eccezzjoni ukoll jisthoqqilha li tigi respinta. L-eccezzjonijiet l-ohra kollha fil-meritu ukoll ghandhom jigu michuda pero' biss in parte in kwantu li t-talbiet tal-atturi jimmeritaw li jigu akkolti ukoll in parte stante li t-talbiet ghal kundanna tal-konvenuti ser tigi akkolta mhux ghall-ammont kollu mitlub izda ghal somma anqas.

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti u tichad ukoll in parte l-eccezzjonijiet fil-meritu tal-istess konvenuti u fl-istess hin tilqa t-talbiet tal-atturi in parte u tiddikjara li l-valur tal-art in kwestjoni proprjeta' tal-konvenuti apprezza u dan bhala konsegwenza tax-xoghol maghmul mill-attur u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' elfejn u hames mitt euro (€2500) bl-imghaxxijiet legali mid-data ta din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament u dan bhala kumpens ghax-xoghol li ghamel l-attur li wassal ghall-apprezzament fil-valur tal-art proprjeta' tal-konvenut.

L-ispejjez kollha jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----