QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 12 ta' Frar 2016

Numru 10

Rikors Numru 5/10 GC

Francis u Agnes konjuġi Fenech

v.

Amabile Bartolo u martu Ġużeppa Maria Bartolo

Preliminari

1. Dawn huma:

(i) Appell prinċipali ad istanza tal-atturi Francis u Agnes Fenech mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta' Ottubru 2011, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tiġi kkonfermata fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u

irriformata fejn ġie stabbilit l-ammont ta' €2,500 bħala kumpens għax-xogħol tal-attur, billi jiġu milqugħa t-talbiet attriċi kif dedotti. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati; u

(ii) Appell inċidentali ad istanza tal-konvenuti Amabile u Ġużeppa Maria Bartolo mill-istess sentenza li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-appell u l-eċċezzjonijiet tagħhom, u tikkundanna lill-atturi appellanti jħallsu l-ispejjeż taż-żewġ istanzi.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħdha tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Il-Qorti
>
> "Rat ir-rikors ta' Francis u Agnes konjugi Fenech fejn gie premess:-
>
> "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 jinvolvi 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 pubblikat minn Nutar Dottor Tonio Spiteri anness u mmarkat Dok K.

“Illi originarjament il-partijiet kienu ftehmu 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% 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.

“Ghalhekk 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 rrnexxilu 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 sehh, 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' zdied minhabba xi agir jew xogholijiet li allegatament ghamel ir-rikorrenti.

"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 rrnexxilu 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 purche' 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). Inoltre 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 llimita l-pretesjonijiet 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 apprezzat 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 minnghand 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 jeccepixu 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 tajjeb ghaliha. 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-proprjetarji tal-art adjacenti dwar passagg ossia triq li kellha ssir bejn iz-zewg proprjetajiet. Intlahaq ftehim biex tigi ffurmata 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 minnghand il-proprjetarji 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. Sussewgwentement 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 ghadda 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 evetwalment setghet issir l-imsemmija triq. Inoltre l-konvenut stqarr li kien qed jirrizultalu li l-attur kien jghid li l-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 sorpriz 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 okkazjoni 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 effett 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 improbabli 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 lilu 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. Inoltre 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 indubbju li l-ghemil tal-attur wassal sabiex il-valur tal-ghalqa akkrexxa. Inoltre tajjeb 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. Inoltre 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 eskluz 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 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-eccezzzjonijiet 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."

Rikors tal-appell tal-atturi Francis u Agnes konjuġi Fenech

3. L-atturi Francis u Agnes konjuġi Fenech ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. L-aggravju tagħhom jirrigwarda l-quantum tal-kumpens u l-kap tal-ispejjeż.

Il-quantum tal-kumpens

5. L-atturi ħassew ruħhom aggravati mill-ammont imsejjaħ modest u konservattiv ta' €2500 likwidat mill-ewwel Qorti *arbitrio boni viri*. Jaċċennaw għall-fatt li l-ewwel Qorti ikkonfermat li l-valur taż-żewġ proprjetajiet żdied minħabba l-ħidma tal-attur, u li *ex admissis* ġie wkoll konfermat mill-konvenut. Jirreferu għall-verbal tad-9 ta' Frar 2009[1] u jgħidu li l-konvenuti kienu iddikjaraw li l-valutazzjonijiet datati 28 ta' Frar 2006 huma aċċettati purchè jiġu kkonfermati bil-ġurament. Isostnu li dan l-ammont ta' €2,500 kif likwidat mill-Qorti iżda, mhux relatat mal-valuri stabbiliti u mhux ikkontestati.

Il-kap tal-ispejjeż

[1]Id-data tal-verbal effettivament hija **9 ta' Frar 2010** u mhux 9 ta' Frar 2009

6. L-ewwel Qorti iddeċidiet li l-ispejjeż kellhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet. L-atturi jargumentaw illi meta wieħed jikkonsidra li l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti ġew miċħuda, u li t-talbiet tagħhom ġew milqugħa b'eċċezzjoni biss għall-ammont mitlub, huwa "non sequitur" li huma ġew ikkundannati jħallsu nofs l-ispejjeż. Isostnu invece li l-ispejjeż kellhom ikunu a karigu tal-konvenuti.

Risposta tal-appell tal-konvenuti Amabile Bartolo u martu Giuseppa Maria Bartolo

7. Il-konvenuti Amabile u Giuseppa Maria Bartolo wieġbu biex jgħidu li l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-istess atturi. Peress li huma wkoll ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti, konteswalment mar-risposta tal-appell tagħhom ippreżentaw ukoll appell inċidentali.

8. Il-konvenuti appellati jsostnu li l-provi miġbura u s-sentenza tal-ewwel Qorti juru li l-pretenzjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet li tat l-istess Qorti, kif ukoll għar-raġunijiet segwenti;

1. Jgħidu li mhux minnu li huma ammettew li l-proprjeta` żdiedet fil-valur minħabba l-ħidma tal-attur. Fir-rigward tal-verbal li jirreferu għalih l-atturi appellanti (tad-9 ta' Frar 2010) jgħidu li fl-

ebda parti minnu ma ġie rikonoxxut li l-art effettivament apprezzat fil-valur.

2. Jgħidu li ma tressqu l-ebda provi li jaċċertaw it-teżi tal-atturi li l-valur tal-art zdied bħala konsegwenza tax-xogħol magħmul mill-attur. Isostnu illi għalkemm ġew preżentati d-dokumenti Dok DA1 u Dok DA2, iffirmati mill-perit Dylan Agius, dawn qatt ma ġew ikkonfermati minnu u lanqas ma ġew ippreżentati l-oriġinali, u dan bi ksur tal-Artikolu 559 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirreferu wkoll għall-verbal tad-9 ta' Frar 2010 (fejn kienu aċċettaw il-valutazzjoni kif magħmula mill-perit Dylan Agius fid-Dokumenti DA1 u DA2 sakemm tali valutazzjoni tiġi ikkonfermata mill-istess perit) u jargumentaw illi ladarba l-perit qatt ma kkonferma l-kontenut tad-dokumenti allura tali aċċettazzjoni kellha titqies bħala ineżistenti jew inammissibbli abbażi tal-Artikoli 635 u 559 tal-Kap. 12.

3. Jiċċaraw ukoll li dawn id-dokumenti ma jirreferux għall-akkrexximent tal-art b'riżultat ta' xi xogħol li għamel l-appellant u għalhekk jista' jiġi ipotiżżat li l-valur indikat mill-perit hu bażat fuq il-mogħdija taż-żmien.

4. Il-konvenuti jgħidu li huma dejjem sostnew li ma sar l-ebda xogħol mill-attur għaliex ma kellu l-ebda inkarigu biex jagħmel xi

xogħol mingħandhom. Dwar dan jgħidu li anke l-ewwel Qorti iddikjarat li "*Ma jirriżultax pero` li l-konvenut qatt ta xi tip ta' inkarigu b'mod dirett u espress lill-attur, bl-eċċezzjoni ovvjament għal dak li ġie miftiehem bejn il-partijiet dwar is-senserija*".

5. Jgħidu wkoll li ma hemm l-ebda prova (wisq aktar ammissjoni) dwar ftehim għal xi qsim ta' profitt in konsegwenza tal-qsim tal-art. Jirreferu għal dak li qalet l-ewwel Qorti f'dan is-sens: "*A bażi tal-provi prodotti, pero` ma jirriżultax suffiċjentement li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-profitt li kien ser jagħmel il-konvenut, minħabba li l-art tqassmet f'iżjed plots u minħabba t-triq kellu jinqasam bin-nofs bejn l-attur u l-konvenut*".

6. Il-konvenuti jsostnu li l-ftehim dejjem kien wieħed ta' senserija.

7. Dwar l-argument tal-atturi li l-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tagħhom (il-konvenuti) peress li l-eċċezzjonijiet tagħhom ġew miċħuda, il-konvenuti jgħidu li dan mhux minnu in kwantu li l-eċċezzjoni preliminari biss ġiet miċħuda, u invece l-eċċezzjonijiet fil-mertu fejn ġie eċċepit li ma jirriżultax ftehim bejn il-partijiet salv wieħed ta' senserija ġie ikkonfermat mill-ewwel Qorti.

Appell Inċidentali tal-konvenuti

9. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati mid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell inċidentali minnha. L-aggravji tagħhom jirrigwardaw il-kumpens u l-ispejjeż.

Il-kumpens

1. Il-konvenuti jarawha inkomprensibbli kif l-ewwel Qorti ikkundannathom iħallsu somma lill-atturi meta hija stess qablet li ma kien hemm l-ebda inkarigu jew ftehim bejn il-partijiet oltre s-senserija.

2. Jilmentaw li r-raġjonament tal-ewwel Qorti mhux ċar f'ċertu partijiet tas-sentenza: Hija qalet: "*Il-fatt li l-partijiet jaqblu li sar ftehim verbali hu indikattiv li ftehim ma kienx hekk limitat għas-senserija, kif isostni l-konvenut.*" Jgħidu li meta għamlet tali osservazzjoni l-ewwel Qorti ma ikkonsidratx li d-dritt tas-senserija jista' jkun naxxenti minn ftehim *ad hoc* sew bil-kitba kif ukoll verbalment. Jargumentaw li huwa inkomprensibbli li l-ewwel Qorti kellha tifhem xi ħaġa ulterjuri u forsi anke kontradittorja għall-konsiderazzjoni tagħha: "*Ma jirriżultax pero` li l-konvenut qatt ta xi tip ta' inkariku b'mod dirett u espress lill-attur, bl-eċċezzjoni ovvjament għal dak li ġie miftiehem bejn il-partijiet dwar is-*

senserija."

3. Jgħidu wkoll li jekk l-ewwel Qorti ħasset li l-attur għamel xi sforz biex isir il-bejgħ tal-proprjeta` kellha tikkonsidra li dan sar fl-interess tiegħu stess sabiex jieħu s-senserija mifthiema.

4. Isostnu li l-ewwel Qorti żbaljat meta ikkundannat il-ħlas favur l-atturi minħabba l-allegat xogħol li sar mill-attur. Isostnu li l-attur mhux talli ma irrenda l-ebda xogħol iżda aġixxa ma' terzi taħt pretenzjoni li kien il-proprjetarju tal-art.

5. Il-konvenuti jenfasizzaw li m'għandhomx iħallsu lill-atturi xi somma għaliex ma kien hemm l-ebda ftehim oltre s-senserija, ma sar ebda bejgħ mertu tal-attur, u ma kien hemm l-ebda xogħlijiet reżi mill-attur;

6. Dwar l-offerta li kienu għamlu lill-atturi, jgħidu dan ma kellux jiġi interpretat mill-ewwel Qorti bħala prova li huma ibbenefikaw minn xi xogħol. Jispjegaw li din l-offerta kienet saret waqt skambju ta' ittri bejn ir-rappreżentanti legali tal-partijiet, liema skambju kien sar mingħajr preġudizzju.

L-ispejjeż

1. Il-konvenuti jilmentaw li l-ewwel Qorti iddeċidiet li l-ispejjeż għandhom jinqasmu bejn il-partijiet mingħajr raġuni valida.

2. Jargumentaw illi ladarba l-ewwel Qorti ikkonfermat li ma kienx hemm ftehim bejnhom u bejn l-atturi, l-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-atturi.

3. Jgħidu li f'każ li tiġi konfermata s-sentenza tal-ewwel Qorti, din il-Qorti għandha tikkonsidra li l-atturi kienu qed jitolbu ammont ferm akbar minn dak likwidat mill-ewwel Qorti *arbitrio boni viri* u għalhekk l-ispejjeż għandhom jinqasmu proporzjonalment.

Risposta tal-appell tal-atturi Francis u Agnes Fenech għall-Appell Inċidentali tal-konvenuti Amabile u Giuseppa Maria Bartolo:

10. L-atturi jsostnu li l-appell inċidentali tal-konvenuti appellati huwa manifestament infondat u jixraq li jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Dwar il-kumpens

1. L-atturi jgħidu li huwa inkomprensibbli kif il-konvenuti jibqgħu jinsistu li l-attur ma irrenda l-ebda xogħol u li aġixxa taħt pretenzjonijiet foloz u minn wara dahar il-konvenut. Isostnu li dan huwa irrikonċiljabbli ma' dak li jirriżulta fil-kawża u dwaru ma jista' jkun hemm l-ebda kontestazzjoni;

2. Jgħidu li l-konvenut ma jistax jgħid li ma jafx per eżempju, dwar il-kuntratt ippubblikat min-nutar Joseph Spiteri mal-familja

Camilleri, biex l-art inqasmet b'mod li minnu bbenefikaw iż-żewġ partijiet u kemm il-konvenut Bartolo kif ukoll il-familja Camilleri, billi kien preżenti u iffirma l-kuntratt;

3. Jgħidu li ironikament jista' jingħad li l-konvenut ma għamel xejn u sab ruħu fuq kuntratt li b'konsegwenza tal-istess l-art tiegħu apprezzat sostanzjalment fil-valur tagħha. Jgħidu li l-attur ħadem bil-għaqal u bis-sħiħ, beda n-negozju mal-proprjetarji tal-art adjaċenti, tkellem ma' periti, ħa ħsieb il-permessi, u attenda laqgħat għand in-nutar biex fl-aħħar sar il-kuntratt imsemmi;

4. Jargumentaw li l-allegazzjoni tal-konvenuti li l-attur ippoża ta' proprjetarju ma hi tal-ebda sostanza: il-permessi tal-bini jibbenefika minnhom il-proprjetarju tal-art u mhux min japplika għall-permess;

5. Isostnu li hija infondata u kontradetta mill-atti l-allegazzjoni li l-attur ħadem wara dahar il-konvenut u ad insaputa tiegħu. Jgħidu li l-konvenut kien jaf li l-attur kien qed jagħmel biex mhux biss ibiegħ l-art (u jkollu dritt għas-senserija) iżda biex qabel ma tinbiegħ tapprezza fil-valur;

6. Jgħidu li ma tridx tkun espert fil-materja biex tkun taf li b'seba' plots iġġib prezz aħjar minn bi tlieta;

7. Finalment jgħidu li bix-xogħol li għamel l-attur il-valur tal-art apprezzat sostanzjalment, iżda l-konvenuti qegħdin jaħarbu mill-obbligu li jħallsuh. Isostnu li l-art apprezzat fil-valur frott tal-operat tal-attur u għalhekk għandu jiġi ikkumpensat adegwatament mill-benefiċjarju (il-konvenuti).

Dwar l-ispejjeż

11. L-atturi jgħidu li l-appell inċidentali tal-konvenuti dwar l-ispejjeż huwa wkoll infondat billi l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet tal-atturi fil-mertu, għalkemm mhux fl-ammont pretiż minnhom. Isostnu li fiċ-ċirkostanzi l-konvenuti ma jistgħux jippretendu li l-ispejjeż jitħallsu minnhom (l-atturi) u għalhekk anke dwar il-kap tal-ispejjeż l-appell inċidentali għandu jiġi miċħud.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. L-ewwel Qorti kienet tal-fehma li l-għalqa msejħa "Ta' Qasruma" fil-kontrada ta' Għar-Ram, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbug, proprjeta` parafernali tal-konvenut, awmentat fil-valur bl-intervent u l-ħila tal-attur.

13. Għalkemm l-allegazzjoni tal-atturi li kien hemm ftehim bejnu u bejn l-konvenut (fis-sens li hu kellu jagħmel ix-xogħol neċessarju kollu

biex iġib l-aħjar prezz għall-art u ta' dan imbagħad jinqasmu bin-nofs il-profitti) ma ġiex pruvat, l-ewwel Qorti dehrilha li għax-xogħol li għamel l-attur kien mistħoqq kumpens, u *arbitrio boni viri* llikwidat tali kumpens fl-ammont ta' €2,500.

14. Iż-żewġ partijiet f'din il-kawża ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti:

(i) l-atturi għaliex dehrilhom li l-ammont ta' €2,500 li l-ewwel Qorti ikkundannat lill-konvenuti jħallsuhom kien insinifikanti wisq komparat maż-żieda fil-valur tal-proprjeta` tal-konvenut bħala konsegwenza tax-xogħol li għamel l-attur (huma fil-fatt talbu bħala kumpens l-ammont ta' €67,342 jew somma oħra verjuri), u

(ii) l-konvenuti għaliex dehrilhom li fl-assenza ta' inkarigu jew ftehim li l-attur kellu jagħmel xi xogħol fir-rigward tal-art in kwistjoni, ma kien dovut propju l-ebda ammont da parti tagħhom lill-atturi (oltre s-senserija f'każ li l-attur sab il-bejgħ).

Provi

Verżjoni tal-atturi

15. L-attur Francis Fenech fl-affidavit tiegħu xehed li xogħlu hu ta' kuntrattur tal-bini u li l-konvenut jiġi l-prim' kuġin tiegħu. Qal li darba

minnhom il-konvenut, imbikkem, kien spjegalu li martu kienet sfrattatlu bejgħ ta' tlett plots li kellu f'Għar-Ram u li tagħhom kien ser idaħħal Lm90,000. L-attur xehed li kien qallu li seta' jġiblu prezz aħjar. "*Fil-bidu l-akkordju kien f'dan is-sens: cioe` li jien insiblu min jixtri b'prezz aħjar*".

16. Qal iżda li wara li għamel *survey* tal-art irriżultalu li l-art setgħet tiġi żviluppata f'seba' (7) plots flok fi tlieta (3) u għalhekk ovvjament ir-rikavat kien ikun sostanzjalment aħjar. Spjega li kien jiltaqa' ħafna mal-konvenut f'dan ir-rigward: xi darbtejn fil-ġimgħa għal kważi tlett snin. Qal li l-konvenut kien qallu biex "imexxi" (biex l-art tiġi żviluppata f'seba' *plots*) u li kien aċċetta li l-profitt kellu jinqasam bejniethom. "*Il-proposta tiegħi li l-art tiġi żviluppata b'dan il-mod għoġbitu. Hu qalli 'mexxi' - cioe` biex nibda naħdem fiha. Jiena allura għidtlu li jekk jirnexxielna, naqsmu l-profitt. Hu aċċetta u għalhekk jien dħalt għaliha b'ċertu entużjażmu, għalkemm kien jinħtieġ li jsir ħafna xogħol – u b'hekk konna ngawdu t-tnejn".*

17. Kompla jispjega li kien beda jinnegozja mal-familjia Camilleri, proprjetarji tal-art adjaċenti, u kien sar ftehim li kull parti iċċedi biċċa art biex tiġi ifformata triq. Kien sar kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Tonio Spiteri fil-21 ta' Mejju 2003[2]. Qal li l-familja Camilleri kienu tawh kumpens ta' Lm5,000 għax irrikonoxxew li kien bis-saħħa tiegħu li sar il-

---

[2] Fol 14 et seq

ftehim li minnu setgħu jibbenefikaw, u fil-fatt spjega li llum il-ġurnata l-art ta' Camilleri inbiegħet kollha u ġiet żviluppata. Qal ukoll li dak in-nhar tal-kuntratt il-konvenut u martu ippretendew nofs il-Lm5,000 iżda ma kienx aċċetta "*peress li lili kellu jagħtini nofs l-apprezzament fil-valur tal-art*".

18. Xehed li l-konvenut għalhekk qallu "*mela kompli u ġib il-permess*". L-attur spjega li b'dawn il-kliem fehem li meta jkun hemm il-permess kellhom jagħmlu l-kontijiet – billi jaqsmu l-profitt kif ftehmu. Spjega li kien qabbad lill-perit Peter Paul Micallef biex iġib il-permess tat-triq u imbagħad kien inkariga lill-Perit Noel Debattista biex japplika għall-permessi biex l-art tiġi żviluppata f'seba' plots. Qal ukoll li hu u ta' Camilleri kienu qabbdu lil ċertu Leli tal-Grampun biex titneħħa l-ħamrija u ssir it-triq. Qal li l-konvenut kien irrifondielu l-ammont li kien ħallsu, u wkoll l-ammont li kien ħallas lis-*surveyor*. Spjega li sakemm ħarġu l-permessi kien akkompanja lill-perit Debattista diversi drabi f'laqgħet li kellu ma' uffiċjali tal-MEPA. "*Wara li ġibna l-permess fuq l-ewwel plot, il-konvenut qalli biex inqabbad lill-perit japplika għall-plots l-oħra*. *Meta l-perit beda jitlobni l-flus għidt lil Bartolo u dan issuġġerixxa li nibdew inbiegħu*".

19. Jirrakonta li kien ġablu bħala xerrej lil ċertu Charleston Farrugia li ried ukoll japplika għal *basement* u kien ħadu għand il-perit Debattista li

kien qallu li ma kienx hemm problemi u għalhekk qablu li jsir il-konvenju. Jgħid pero` li meta ġew biex jagħmlu l-konvenju il-konvenut kien qallu li martu ma riditx tbiegħ u għalhekk in-negozju sfratta. Ikompli li imbagħad "*Bartolo talabni l-kont tal-perit u tiegħi*". Fir-rigward tal-perit jgħid li Bartolo effettivament ħallsu iżda fir-rigward tiegħu, minkejja r-riduzzjoni qawwija li għamillu peress li huma kuġini, flok ħallsu ċempillu u qallu li jekk ried il-flus kellu jħarrku.

20. Kontro-eżaminat xehed li meta l-għalqa kienet għadha maqsuma fi tlett plots il-ftehim mal-konvenut kien li jsiblu xerrej, pero` meta irriżulta li l-art setgħet tinqasam f'seba' plots "*għamilt ftehim ma' Bartolo illi l-profitt li kien ser ikun hemm jinqasam bejni u bejn Bartolo. Il-profitt kien ġej mill-bejgħ tas-seba' plots".*

21. L-attriċi Agnes Fenech fl-affidavit tagħha xehdet li l-konvenut kien spiss imur id-dar tagħhom (l-atturi) u kien jitkellem mal-attur dwar l-art fis-sens li kien hemm proġett biex l-art tiġi tiswa iktar. Qalet li anke ċertu Antoinette Camilleri, waħda mill-proprjetarji tal-art adjaċenti għal dik tal-konvenut, kienet spiss tmur id-dar tagħhom biex tkellem lill-attur u bħala konsegwenza kien sar kuntratt bejn il-konvenut u huma sabiex l-artijiet tagħhom ikunu jistgħu jiġu żviluppati b'mod iktar vantaġġjuż. Qalet li l-attur tħabat għal aktar minn tlett snin sabiex jirnexxilu jbiddel l-iżvilupp minn tlett plots għal seba' plots.

22. Antoinette Camilleri fl-affidavit tagħha spjegat li l-familja ta' żewġha kienu proprjetarji ta' art adjaċenti għal dik tal-konvenut. Spjegat li biex ikunu jistgħu jiżviluppaw l-art kellhom bżonn jgħaddu triq privata u biex din issir kien hemm bżonn li tittieħed biċċa art minn dik tal-konvenut. Qalet hekk: "*Ir-raġel tiegħi, John Camilleri, tkellem ma' Amabile Bartolo dwar din l-affari tat-triq u dan qallu biex ikellem lil Francis Fenech, li kien imqabbad minnu biex jieħu ħsieb dan l-iżvilupp*". Żiedet tgħid li l-attur kien ħadem ħafna fir-rigward ta' dan in-negozju. Kontro-eżaminata qalet li l-attur kien qalilha li l-art kienet ta' kuġinuh u kien qalilha wkoll li huwa kellu l-karti kollha f'idejh. Ikkonfermat li kienet kellmet biss lill-attur dwar l-art u l-ewwel darba li ltaqgħet mal-konvenut kien meta sar il-kuntratt.

Verżjoni tal-konvenuti:

23. Il-konvenut Amabile Bartolo xehed li l-ftehim bejnu u bejn l-attur fir-rigward tal-art in kwistjoni kien ċar: huwa kellu jsib ix-xerrejja u ta' xogħlu kien ser jitħallas senserija. Qal li xi xahrejn jew tlieta wara l-attur kien infurmah li l-aħwa Camilleri, li kellhom għalqa ħdejn dik tiegħu, talbuh il-kunsens tiegħu (tal-konvenut) biex tingħadda triq minn ġo l-art tiegħu u tagħhom minħabba li ħadd mis-sidien tal-għelieqi mal-madwar ma ried jaċċetta din il-proposta. Qal li kien aċċetta b'rieda ta' buon

vicinat u billi bit-triq kien ser igawdi hu ukoll ma waqqafx in-negozju. Qal li qabel ma sar in-negozju mal-aħwa Camilleri kien kellem lill-perit Paul Micallef (li għamel il-pjanti biex tingħadda t-triq mill-art tiegħu u tal-aħwa Camilleri) u dan kien konfuż peress li kien mingħalih li s-sid kien l-attur. Spjega li wara li sar il-kuntratt mal-aħwa Camilleri fil-21 ta' Mejju 2003 hu ma kienx tħallas iżda l-attur kien tħallas Lm5,000 għax-xogħol ta' senserija.

24. Kompla jgħid li għal żmien twil ma kienx sema' aktar mingħand l-attur imbagħad f'Ottubru 2004 l-attur qallu li kien wasal biex joħroġ il-permess ta' plot li kien full development permit. Qal li kien sorpriż peress li qatt ma kien iffirma applikazzjoni għal xi permess. Meta fl-2005 kien ħareġ il-permess f'isem l-attur qal li kien mar jiltaqa' mal-perit Debattista (li kien dak li mexxa l-applikazzjoni) u kien deher konfuż għax kien mingħalih li l-proprjetarju kien l-attur. Fil-fatt xehed li l-perit kien issuġġerilu li ssir applikazzjoni ġdida biex il-permess jinqaleb fuqu u fil-fatt inħareġ Outline Development Permit fuq ismu fis-sena 2007.

25. Dwar il-bejgħ tal-plot li kien ser isir lil Charleston Farrugia, il-konvenut jgħid li l-attur ma kienx riedu jiltaqa' miegħu u imbagħad kien informah li l-bejgħ kien sfaxxa. Kompla jgħid li xi żmien wara kien ġie missieru Gianni Farrugia, u kien qallu li l-attur kien tah ħafna terturi u li ma kienx ried li jiltaqa' mal-proprjetarju (il-konvenut).

26. Il-konvenut jilmenta li l-attur qatt ma kien jinfurmah b'dak li kien qed jiġri jew jagħmel u li meta kien jistaqsih kien jirrispondi b'mod vag ħafna u kien irid li iħalli f'idejh.

X'kien eżattament allura il-ftehim ta' bejn l-attur u l-konvenut?

27. Kif wieħed jista' jara, l-verżjonijiet tal-attur u tal-konvenut huma kontrastanti. L-attur jgħid li kien hemm ftehim fis-sens li jekk jirnexxilu l-ħsieb tiegħu li l-art tal-konvenut tiġi żviluppata f'seba' plots kellhom jaqsmu l-profitti bejniethom, filwaqt li l-konvenut jgħid li l-ftehim ta' bejniethom kien jirrigwarda biss is-senserija.

28. Fir-rigward tas-senserija, hemm qbil bejn il-partijiet fis-sens li kemm l-attur kif ukoll il-konvenut ikkonfermaw li kienu ftehmu li l-attur kellu jsib il-bejgħ għall-art tal-konvenut u kif korrettement spjegat l-ewwel Qorti, mhux neċessarju li jkun sar ftehim fir-rigward tas-senserija għaliex il-liġi stess kienet tintitola lill-attur għas-senserija f'każ li effettivament ikun sab ix-xerrej u l-bejgħ ikun sar.

29. Fir-rigward tal-allegazzjoni tal-attur li mbagħad kien hemm ftehim fis-sens li jekk jirnexxi l-ħsieb tiegħu li l-art tal-konvenut tiġi żviluppata f'seba' plots kellhom jaqsmu l-profitti bejniehom, din il-Qorti, wara li fliet

bir-reqqa l-provi prodotti, sabet li tali ftehim ma jirriżultax provat.

In-ness bejn il-ħidma tal-attur u l-apprezzament fil-valur tal-art

30. M'hemmx dubju li bil-ħidma tal-attur il-valur tal-art tal-konvenut żdiedet. L-attur jidher li kien kreattiv u proattiv: fl-ewwel lok ġietu l-idea li l-art setgħet tinqasam f'seba' plots u mhux biss fi tlieta, innegozja mal-aħwa Camilleri u dawn resqu għal ftehim mal-konvenut sabiex tkun tista' tgħaddi triq bejn l-art tal-konvenut u dik tagħhom, ħadem sabiex iġib il-permess tat-triq, u ħa ħsieb li t-triq effettivament timmaterjalizza, ħadem biex iġib il-permess biex l-iżvilupp isir f'seba' plots, ħadem biex iġib il-permess biex jinbidel l-alignment tat-triq, u kif wieħed jista' jimmaġina, kellu diversi laqgħat ma' periti. Anke jekk f'ċertu istanzi aġixxa minn wara dahar il-konvenut u anke ta lil min jifhem li kien hu il-proprjetarju tal-art, dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li bil-ħila professjonali tiegħu tiegħu żied il-valur tal-art.

Huwa dovut kumpens?

31. Il-konvenuti appellati jsostnu li l-attur m'għandu jieħu l-ebda kumpens u jispjegaw li l-Lm500 li kienu offrewlu kienu offrewhomlu bla preġudizzju fit-trattattivi qabel ma nfetħet il-kawża u mhux għax dehrilhom li kellhom jagħtuh xi kumpens.

32. Ladarba l-attur ma rnexxielu jsib l-ebda bejgħ, ma hi dovuta lilu l-ebda senserija. Lanqas ma hu dovut lilu xi ammont abbażi tal-ftehim allegat minnu (u cioè li l-profitt riżultanti mill-iżvilupp tal-art minn waħda ta' tlett plots għal waħda ta' seba' plots kellu jinqasam bejnu u bejn il-konvenut) gialadarba din il-Qorti waslet għall-konlużjoni li ma ġie provat l-ebda ftehim f'dan is-sens. Inoltre għandu jingħad li anke li kieku għall-grazzja tal-argument kellu jitqies li effettivament kien jeżisti l-ftehim allegat mill-attur, l-istess attur fil-kontro-eżami tiegħu kien spjega li l-"profitt", kien proprju dak il-profitt ġej mill-bejgħ. *"Il-profitt kien ġej mill-bejgħ".* Għalhekk minn dan isegwi li kwalukwe kumpens dovut lilu abbażi tal-ftehim allegat minnu kellu jkun marbut mal-eventwali bejgħ tal-proprjeta`, u mhux sempliċiment mal-akkrexximent fil-valur tal-proprjeta`, kif jidher li qed jippretendi fil-kawża odjerna.

33. Tqum il-kwistjoni dwar jekk l-atturi għandhomx jieħdu kumpens għax-xogħol li għamel l-attur u li permezz tiegħu il-valur tal-art żdied sostanzjalment. Din il-Qorti hija tal-fehma li anke jekk il-pretenzjoni tal-atturi għall-kumpens ma tirriżultax sostanzjata minn l-ebda ftehim, l-attur jimmerita li jiġi ikkumpensat għax-xogħol li għamel. Ma jistax jiġi eskluż li kien hemm xi tip ta' inkarigu bejn l-attur u l-konvenut biex l-attur jieħu l-affarijiet f'idejh u jipprova jimmassimizza l-valur tal-art, anke jekk da parti tal-konvenut dan kien biss bl-intiża li l-iskop kien biex jġib bejgħ

aħjar u konsegwentement l-attur jitħallas iktar senserija. Jibqa' l-fatt li bil-ħila u x-xogħol tal-attur il-konvenut illum il-ġurnata għandu art ta' valur akbar u ta' dan is-servizz l-attur għandu jieħu kumpens.

Il-quantum tal-kumpens

34. L-atturi irreferu għall-valutazzjoni tal-perit Dylan Agius (Dok DA1 u DA2[3]) fejn iċċertifika li l-valur tal-art maqsuma fi tlett plots huwa ta' Lm105,000 (€244,584) u l-valur tal-art maqsuma f'seba' plots huwa ta' Lm350,000 (€815,280): cioe` differenza ta' Lm245,000 (€570,696). Għalhekk qed jitolbu 10% ta' din id-differenza u 18% VAT: total ta' Lm28,910 (€67,342).

35. Ladarba ma jirriżultax pruvat il-ftehim allegat mill-attur u cioe` li kellu jiġi ikkumpensat għas-servizzi tiegħu billi jitħallas nofs il-profitt tan-negozju, u ladarba wkoll, kif ġie spjegat *supra*, tali ftehim skont l-istess attur kontra-eżaminat kien marbut mal-bejgħ tal-art, fatt li ma seħħx, ċertament li ma hix attendibbli t-talba tal-atturi li jitħallsu 10% (minflok 50%) taż-żieda fil-valur tal-art. Dan apparti l-fatt li l-valuri mogħtija mill-perit baqgħu ma ġewx ikkonfermati minnu.

36. Din il-Qorti hija tal-fehma li tenut kont tas-servizzi li pprovda l-attur lill-konvenut fuq perjodu ta' madwar tlett snin, l-ammont ta' €2,500 likwidat *arbitrio boni viri* mill-ewwel Qorti huwa konservattiv wisq u hija

[3] Kif osservaw il-konvenuti appellati d-dokumenti tal-perit Dylan Agius qatt ma ġew ikkonfermati minnu u skont il-verbal tad-9 ta' Frar 2010 il-konvenuti aċċettaw il-valutazzjonijiet li għamel il-perit sakemm dawn ikunu kkonfermati mill-istess perit li ffirmahom.

tal-fehma li l-ammont ta' €5,000 li hija wkoll qegħda tillikwida *arbitrio boni viri* huwa iktar ekwu u ġust.

37. In vista tas-suespost din il-Qorti hi tal-fehma li in kwantu għall-appell prinċipali tal-atturi, għalkemm taqbel li l-ammont ta' €2,500 likwidat bħala kumpens mill-ewwel Qorti huwa wieħed wisq konservattiv, fl-istess ħin hi tal-fehma li l-ammont ta' €67,342 pretiż mill-atturi, huwa esaġerat wieħed eċċessiv. In kwantu għall-ispejjeż, din il-Qorti ma taqbilx li l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati interament mill-konvenuti ladarba t-talba tal-atturi ser tintlaqa' biss limitatament.

38. In kwantu għall-appell inċidentali din il-Qorti hi tal-fehma li l-atturi għandhom jiġu kumpensati għas-servizz li ta l-attur u li bih kien hemm akkrexximent tal-valur tal-art. Inoltre, din il-Qorti ma taqbilx li l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati interament mill-atturi ladarba t-talba tagħhom sejra tiġi milqugħa, anke jekk limitatament iżda taqbel li peress li t-talba tal-atturi ser tintlaqa' biss parzjalment l-ispejjeż għadhom jiġu allokati proporzjonalment mar-rebħ u t-telf.

<u>Decide</u>

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell prinċipali tal-atturi u mill-appell inċidentali tal-konvenuti billi tikkonferma s-sentenza appellata

in toto ħlief għall-ammont tal-kumpens likwidat favur l-atturi fl-ammont ta' elfejn u hames mitt Euro (€2,500) li minflok qiegħed jiġi likwidat *arbitrio boni viri* fis-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) li l-konvenuti qegħdin jiġu kundannati jħallsu lill-atturi.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu tmienja minn disgħa ($^8/_9$) mill-atturi u wieħed minn disgħa ($^1/_9$) mill-konvenuti.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df