MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 27/2011

Stephen u Paul ahwa Tanti

vs

Louis Scerri Montaldo u Marie Louise Scerri Montaldo

kif ukoll Prior Properties Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-12 ta' Jannar 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-konvenuti Louis Scerri Montaldo u martu Louise Scerri Montaldo kemm proprio kif ukoll f'isem il-kumpannija konvenuta Prior Properties Limited, inkarigaw lill-atturi, hawn esponenti, sabiex bhala sensala, isibulhom il-bejgh ta' zewg proprjetajiet taghhom u senjatament porzjon art fabbrikabbli tal-kejl ta' erbat' itmiem illi tinstab gewwa n-Naxxar u ta' art ohra fabbrikabbli tal-kejl ta' tomna illi tinstab gewwa l-by-pass tal-Imriehel;

2. Illi ghal dan il-ghan l-esponenti rendew is-servigi taghhom kif mitlub, ressqu diversi akkwirenti prospettivi, fosthom lil certu Anton Camilleri, u dana kollu kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza;

3. IIIi bil-hidma taghhom, l-esponenti wasslu lill-konvenuti fi ftehim mal-imsemmi Anton Camilleri dwar il-bejgh tal-proprjeta imsemmija hawn fuq, kif ukoll dwar il-kundizzjonijiet kollha relattivi, fosthom depozitu. kundizzjoni dwar hrug tal-permessi tal-izvilupp u illi parti mill-prezz kellu jithallas mill-imsemmi Anton Camilleri lill-konvenuti permezz ta' tpartit ma' proprjeta immobbli;

4. Illi n-negozju kien gie konkjuz tant illi l-konvenuti kemm proprio kif ukoll f'isem il-kumpannija konvenuta u l-imsemmi Anton Camilleri qablu, fil-prezenza tal-esponenti, illi jiffirmaw il-konvenju relattiv, liema konvenju baqa' pero ma sarx mhux bi htija tal-esponenti;

5. Illi l-esponenti interpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas ta' kumpens dovut lilhom ghal hidma u servigi rezi minnhom izda l-konvenuti baqghu inadempjenti;

6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

7. IIIi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsijasi ordni, provvediment u dikjarazzjoni necessaria u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, jogghobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti rendew servigi lill-konvenuti fuq talba tal-istess konvenuti;

2. Tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut mill-konvenuti lill-atturi ghas-servigi minnhom rezi fuq talba tal-istess konvenuti;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi dik is-somma hekk likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti bhala kumpens ghas-servigi minnhom prestati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali ta' nhar it-28 ta' Ottubru, 2010 u bl-imghaxijet legali kontra l-konvenuti illi huma minn issa stess ingunti in subizzjoni.

Rat li r-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament in-nuqqas t'integrita tal-gudizzju in kwantu jidher li r-rikorrenti qeghdin jalleggaw ukoll illi rrendew servigi lil Anton Camilleri li kien xerrej prospettiv;

2. Ilii fit-tieni lok ir-rikorrenti ma pprovdew l-ebda servigi lill-esponenti;

3. Illi fit-tielet lok sta ghar-rikorrenti li jgibu prova tas-servigi li allegatament prestaw lill-esponenti;

4. Illi fir-raba lok u bla pregudizzju ghal premess ir-rikorrenti ma ghandhomx dritt ghal senserija in kwantu ghalkemm kienu, min rajhom, resqu diversi nies ghax-xiri ta' xi proprjeta l-esponenti ma kkonkludew l-ebda ftehim ma’ dawn il-persuni, u lanqas ma kien hemm xi qbil li jithallas xi kumpens oltre senserija fl-assenza ta' din;

5. Illi l-esponenti dahlu f'negozju ma’ persuna li kienu jafu huma u li ma giex introdott lilhom mill-esponenti, izda fil-fatt dan in-negozju lanqas ma huwa konkluz inkwantu s'issa ma thallas xejn u huwa soggett ghal diversi kondizzjonijiet li sallum ma sehhewx;

6. Salvi eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt skond il-ligi.

7. Dwar il-fatti;

7.1. Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu attrici huma kontestati inkwantu l-esponenti qatt ma inkarigaw l-atturi sabiex jaghtu servizz ta' sensala. Ghalkemm huwa minnu li l-atturi kienu resqu xi nies lill-esponenti li kienu interessati li jakkwistaw il-proprjeta in kwistjoni dan ghamluh minn rajhom meta kienu jiltaqghu mal-esponenti fir-rigward ta' affarijiet ohra;

7.2. Illi l-fatti dikjarati fit-tieni u t-tielet paragrafi attrici huma kontestati inkwantu l-atturi ma kenux mitluba jirrendu kwalsiasi forma ta' servigi, u inoltre l-esponenti kienu jafu lil Anton Camilleri minn zmien ilu, l-atturi ma ghamlu xejn li wassal lill-esponenti sabiex jiftehmu mal-istess Anton Camilleri, tant li fil-fatt qatt ma gie konkluz xi ftehim ta' ebda xorta mieghu;

7.3. Illi l-fatti dikjarati fir-raba paragrafu huma konfermati fis-sens li qatt ma sar ebda konvenju jew negozju fir-rigward tal-proprjeta in kwistjoni ma’ Anton Camilleri, izda irid jigi emfasizzat li l-atturi ma rrendew l-ebda servigi fid-diskuzzjonijiet li kien hemm u qatt ma kien hemm xi ftehim ma’ Anton Camilleri, izda l-istess Camilleri kien ghamel xi proposti li ma gewx accettati;

7.4. Illi ghandhu jigi spjegat li fil-fatt ir-rikorrenti kienu jafu lill-esponenti in konnessjoni ma’ materji ohra u ma kienux jaghmlu negozju flimkien, izda l-esponenti kien ghen lir-rikorrenti f'diversi materji kif ser jirrizulta ampjament tul it-trattazzjoni ta' dina l-kawza;

7.5. Illi dwar il-fatti dikjarati fil-paragrafi l-ohra jrid jinghad li l-esponenti ma accettawx l-interpellazzjonijiet tal-atturi in kwantu kienu ghal kollox infondati;

Rat il-verbal tal-31 ta' Mejju 2011 fejn il-konvenuti irtiraw l-ewwel eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju;

Rat il-verbal a fol. 21 fejn id-difensur tal-atturi ghamilha cara li t-talba attrici hija wahda ghal servigi resi lill-konvenuti fuq inkarigu taghhom u mhux wahda ghal senserija;

Rat l-atti u noti ta’ sottomissjonijiet li saru;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Kontestazzjoni

Illi f'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi huma rendew servigi lill-konvenuti fuq talba tal-istess konvenuti biex jsibulhom il-bejgh ta' xi artijiet gewwa n-Naxxar u l-Imriehel.

L-intimati wiegbu li r-rikorrenti ma pprovdewlhom ebda servigi. Ir-rikorrenti m'ghandhom dritt ghal ebda senserija in kwantu ghalkemm kienu, min rajhom, resqu diversi nies ghax-xiri ta' xi proprjeta, huma ma kkonkludew l-ebda ftehim ma' dawn il-persuni, u lanqas ma kien hemm xi qbilli jithallas xi kumpens oltre senserija fl-assenza ta' din. L-intimati dahlu f'negozju ma' persuna li huma kienu jafu u li dan ma giex introdott lilhom mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tas-servigi li allegatament prestaw lill-intimati.

Il-partijiet xehdu fit-tul u diversi drabi dwar il-pretenzjonijiet u l-kontestazzjonijiet taghhom. In sostanza dak li qed isostnu l-partijiet huwa s-segwenti.

Paul Tanti (f'para. 24 a fol. 38) u Stephen Tanti (f' para. 18 a fol. 31) ighidu hekk dwar il-pretenzjoni taghhom.

> Nghid illi l-involviment tieghi, apparti illi kont laqqajt il-partijiet - lil Scerri Montaldo u lill-Franciz fuq dan in-negozju - u l-giri l-MEPA u diversi telefonati kont involvejt ruhi anke fuq il-kundizzjonijiet relattivi. Fost dawn insemmi illi kont innegozjajt biex Toni l-Franciz ihallas lil Scerri Montaldo depozitu fl-ammont tal mitejn u ghoxrin elf lira Maltin (Lm220,000) mal-konvenju, li l-konvenju ma kienx ser ikun soggett ghall ebda permess peress li kien ser jixtri 'tale quale,' li kellu jkun twil sitt (6) xhur u li l-prezz kellu jkun tal zewg miljuni mitejn u hamsin elf lira Maltin (Lm2,250,000) u parti minnu ejoe l-ammont tal miljun lira Maltin (Lm1,000,000) jithallas permezz tal tpartit mal "Villa Preziosi".

F'para. 52 a fol.42 ikomplu hekk:

> Ahna ippruvajna naslu fi qbil sabiex nithallsu ghas-servigi li ghamilnielu sabiex sibna lil Toni l-Franciz biex ghaqqadna n-negozju kif xtaq Louis. Ghalkemm huwa kien qalilna li ser insiru sinjuri bis-senserija, jiena nghid illi rrid dak li huwa bi dritt tieghi skond il-ligi. Bl-imgieba taghhom il-konvenuti u cioe bil-fatt illi hassru negozju maghluq bis-sahha taghna u regghu lura minn kelmthom, tellfu lili u lil hija senserija tal wiehed fil-mija (1%) minn kull naha fuq l-ammont tal zewg miljuni u mitejn u hamsin elf lira Maltin (Lm 2,250,000) jigifieri hamsa u erbghin elf lira Maltin

> (Lm45,000) jew mija u erbat elef tmien mija wiehed u ghoxrin euro (€104,821) u dan huwa l-ammont tal kumpens li ahna qieghdin nippretendu".

F'para. 53 a fol. 43 spjegaw:

> Nghid ukoll illi peress li ma wasalna ghal ebda qbil dwar il-kumpens dovut lilna, kellna nipprocedu b'din il-kawza. Il-kawza saret kemm kontra Scerri Montaldo kif ukoll kontra Prior Properties Limited ghaliex kienu Scerri Montaldo illi nkarigawna u kienu nfurmawna illi l-proprjeta qieghda fuq il-kumpannija Prior Properties Limited. Il-kumpens nippretendu illi ghandna nohduh minghandhom ghaliex kienu huma li inkarigawna biex insibulhom il-bejgh. Ahna mhux talli sibnielhom il-bejgh izda talli ghaqqadna n-negozju u wassalna lilhom fi qbil mal Toni l-Franciz,

Anton Camilleri qal li l-atturi jafhom bhala sensara. Dawn kienu laqqugh mal-konvenuti fuq proprejtajiet li kellhom ghal bejgh in-Naxxar u l-Imriehel. Hu kompla hekk:

> Kienu avvicinawnni Pawlu u Stephen, qaluli li Scerri Montaldo jixtieq ibiegh dawn iz-zewg proprjetajiet. Kienu talbuni certu prezzijiet u ovvjament minn hemm il-quddiem konna negozjajna, konna wasalna qbil fil-prezz". (fol. 46).

Louis Scerri Montaldo u martu Marie Louise eahdu li qabbdu lir-rikorrenti bhala sensara biex ibieghlhomxi proprjeta taghhom. Lil Anton Camilleri kienu sabuh huma u ma kienux waslu ghal ebda ftehim mieghu.

A fol. 177 l-intimat jghid hekk:

> 10. Huwa minnu li jien u marti xtaqna niddisponu minn zewg ghelieqi li kellna, dik tan-Naxxar u dik tal-Imriehel By-Pass, pero ahna ma kellniex bzonn lill-ahwa Tanti biex isibulna xi nies biex inbieghu dawk l-artijiet. Kemm jien jew marti, qatt u qatt ma qabbadna lill-ahwa Tanti biex isibulna nies biexjixtru dawn l-artijiet.
>
> 11. Jekk ghamlu dan, l-ahwa Tanti ghamluh minn jeddhom u minn wara dama, u mhux ghaliex qabbadnihom ahna. Niftakar biss pero, li kien hemm xi drabi li konna mom a mal-ahwa Tanti ghaliex dawn ipperswaduna biex immorru maghhom bil-karrozza. Imbaghad haduna ghand dawn in-nies imsemmija hawn taht:

A: Darba wahda biss haduna ghand Joe Cassar fl-ufficju tieghu fit-telgha ta' Hal-Luqa u wasluna huma minn dama.

B: Darba wahda biss moma ghand Michael (maghruf bhala "il-Bilom"). Dan, Michael kellu Farmhouse il-Bahrija u biex wasalna ahna soqna sa fejn ir-"Roman Villa" ir-Rabat, Malta u minn hemm tlaqna fil-karozza tal-ahwa Tanti u moma flimkien minn hdejn ir-Roman Villa sa din il-Farmhouse li kellu Michael (il-Bilom) fil Bahrija.

It- Tieni darba li moma f'din il-Farmhouse il-Bahrija, biex niltaqghu ma Michael"il-Bilom", konna moma mal-Perit Ivan Cachia u mhux mal-ahwa Tanti.

C: Darbtejn ghand l-owner (insejna x'ismu) tal-Kastell li hemm f'Tal-Virtu ir-Rabat, Malta u li jinsab ftit iktar il-gewwa mis-Seminarju. Dan il-Kastell ghandu ukoll Kappella fl-istess "Grounds". L-ahwa Tanti kienu haduna mid-dar ta' hu l-mara Hal-Qormi sa 'Tal- Virtu', ir -Rabat f'dawn iz-zewg okkazjonijiet.

12. Dawn il-ftit laqghat kienu saru fuq medda ta' snin u ahna konna fehmna li dawn kienu qeghdin isiru ghax konna hbieb. Qatt ma ghaddielna minn rasna li l-ahwa Tanti kienu se jipprovaw japprofittaw ruhhom minn din il-hbieberija taghna. L-ahwa Tanti qatt u qatt ma talbu xi flus lill-konjugi Scerri Montaldo talli dawn introducewhom jew waslulna lil dawn li semmejt, u ma nistax nifhem kif qeghdin jippretendu dan issa.

14. L-ahwa Tanti hadu diversi nies biex jaraw il-proprjetajiet taghna. Dan ghamluh minn wara dama u minghajr il-kunsens taghna. Ahna ma qabbadnihom qatt biex jiehdu nies fuq il-proprejtajiet taghna . Ahna kull ma riedna nbieghu kienu l-artijiet tan-Naxxar u dik tal-Mriehel By-Pass. Xejn aktar. L-artijiet l-ohra mhumiex ghal bejgh.

15. Kemm jien u kif ukoll marti konna nafu lil Anton Camilleri u lil huh Charles Camilleri sa mis-sena 1989. Hawnhekk irrid nghid li ma kienux l-ahwa Tanti li ressqu lil Anton Camilleri ghandna biex inbieghulu l-art tan-Naxxar. Anton Camilleri kif ukoll huh Charles Camilleri kienu dawn is-snin kollha jigru warajna ghal din l-art tan-Naxxar. Kienu jigu separatament ihabtulna fuq il-bieb tar-residenza taghna biex ihajruna nbieghulhom. Gieli konna inkunu mexjin il-Belt Valletta u nahbtu ma xi wiehed minnhom u dejjem kienu jistaqsuna biex inbieghulhom din l-art tan-Naxxar. Charles u Anton Cammileri ghalkemm huma ahwa, dawn it-tnejn ma jahdmux flimkien izda ghal rashom. It-tnejn huma kuntratturi kbar.

L-intimati jispjegaw l-iskop wara l-hbieberija tar-rikorrenti u ghaliex riduhom jbieghu l-artijiet b'dawn il-kliem: (ara fol 185 para. 20 u 21):

> Is-skop li Stephen u Paul Tanti riedu li ahna nbieghu l-artijiet kien sabiex bil-flus li naqilghu mill-bejgh dawn inselfuhom lil terzi u bhala garanizja tal-pagament isir konvenju (li ma jkunx insinwat) ghal xi proprjeta. Meta dawn it-terzi ma jkunux jistghu jhalsu s-self, ahna kelna niehdu l-proprjeta u naqsmu r-rikavat ma' Tanti. Marti mal-ewwel irrifjutat ghax hasset li dan it-tip tal ftehim kien hazin mhux biss ghax l-imghax kien jinkludi l-uzura izda ghax kienet isservi biex tisraq il-proprjeta min-nies (billli l-valur tal-proprjeta tkun hafna ghola mis-somma flus mislufa bl-interessi b'kollox)

> Kemm jien u kemm marti konna nhsaddna meta smajna dal-kliem minn fomm l-ahwa Tanti. Kemm jien u kemm marti, ma urejniex lil ahwa Tanti li konna ixxukjati b'din il-proposta u bdejna nibzghu minnhom ghaliex dan la kien lecitu u lanqas sewwa. Jekk dawn l-ahwa Tanti jaslu biex jaghmlu dawn l-affarijiet lil min jinsab fil-bzonn, allura dawn jaslu ghal kollox.

Jigi rilevat li fix-xhieda taghhom l-intimati tista' tghid cahdu kull ma qalu r-rikorrenti billi skont huma kull ma qalu kien kwazi kollu gideb jew zbaljat. Marie Louise Scerri Montaldo (ara para. 30 fol. 173) tghid li "l-affidavit ta' Paul Tanti hlief gdiba wara l-ohra ma fihx".

L-intimati jsostnu li r-rikorrenti qed jippruvaw jirdghu kemm jifilhu mmn fuqhom. Huma ghandhom rebgha ghall-flus li hasbu li se jiehdu minn senserija avolja ma kienux qabbduhom bhala sensara. Skont l-intimati l-kawza saret biex ir-rikorrenti jippruvaw jisirqu l-flus minn koppja anzjana u s-somma li qed jippretendu ta' Lm45,000 m'hija xejn hlief estorsjoni. Fir-rikors guramentat huma fil-fatt talbu senserija u mhux servigi.

Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti

Il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li jehtieg isiru dwar dan il-kaz huma:

L-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsensi tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara illi jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni,

klassikament imsejjha "is-sostanzjali u l-accidentali" tal-kuntratt (**Schembri vs Bartolo**, deciza fis-26 ta' Gunju, 1965).

Fejn tonqos din l-operazzjoni, u allura d-dritt tas-senserija ma jkunx dovut, ikun hemm lok ghal kumpens f'kaz ta' inkariku espress jew tacitu u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur (**Pace vs Tabone Valletta**, deciza fl-4 ta' Marzu, 1952). Meta ma jkunx tort tas-sensar li ma jsirx ftehim, jew dan jisfratta, huwa xorta wahda ghandu dejjem dritt ghal kumpens in bazi tal-mandat jew lokazzjoni d'opera, fissabbli fid-diskrezzjoni tal-Qorti skond ic-cirkustanzi kollha tal-kaz. (**Camilleri vs Borg**, App 12/12/1989). L-ammont ta' kumpens hekk likwidabbli jista' f'certi kazi partikolari jasal wkoll ghall-ekwivalenza mas-somma li kienet tkun dovuta bhala senserija vera u proprja (**Grech vs Abela**, App Inf 15/02/1936; **Calleja vs Micallef**, App 11/02/1974). Ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija izda ta' semplici locatio operarum meta l-persuna tkun intromuviet ruhha b'inkarigu ta' wahda biss mill-partijiet (**Vassallo vs Gauci**, deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Ottubru, 1995). (ara **S. G. South Limited vs Joseph Scicluna et**, PA 02/04/2004).

Kif jinsab osservat "altro e l' istituto delia senseria o mediazione, altro e il mandato retribuile o la locazione d'opera, poiche' mentre un individuo puo non essere intitolato come mediatore a diritto di senseria (per essere mancata la conclusione dell'affare), puo invece spettargli una retribuzione da chi si e servito delia sua opera. E la rimunerazione dell' incaricato o locatore d'opera non dipende dalla conclusione dello affare rispetto al quale si fosse svolta la sua attivita, ma dalla natura ed importanza dell'opera prestata in esecuzione dell'incarico" (Kollez. Vol. XXV Pip 176; **Degiorgio vs Degiorgio**, App Inf 03/11/2005).

Fis-sentenza tal-10 ta' Jannar, 1950 moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fil-kawza fl-ismijiet **Lewis Camilleri vs Spiridione Mizzi** jinghad espressament hekk fir-rigward: "Meta ma jirrikorrux l-elementi tas-senserija, allura l-persuna li tkun intromettiet ruhha b'inkarigu ta' wahda mill-partijiet, tista' jkollha jedd ghal kumpens bhala lokatrici d'opera. Ghaldaqstant ma jistax ikun hemm lok la ghal senserija u lanqas ghal kumpens bhala mandatarju retribwibili, meta ma jkunx hemm inkariku jew accettazzjoni tas-servigi." (ara wkoll **Fava vs Attard Montaldo**, App 16/4/2004).

Inkarigu

L-intimati xehdu li huma qatt ma qabbdu lir-rikorrenti bhala sensara, la bil-fomm u lanqas bil-miktub. Huma lanqas biss kienu jafu li r-rikorrenti huma sensara, ghalihom huma kienu jisilfu l-flus. Ighidu li ma kellhomx bzonn lil ahwa Tanti biex ifittxulhom in-nies biex ibieghu l-proprjeta billi huma kienu lhom jafu is-snin kuntratturi li kienu ilhom interessati jixtru l-artijiet li kellhom imma qabel hum a ma kienux ghadhom interessati li jbieghu. Dak li r-rikorrenti xehdu li ghamlu, sar kollu minghajr il-permess taghhom u minn wara darhom u meta haduhom ghand in-nies biex jaraw xi proprejta dana sar ghax ipperswadewhom ir-rikorrenti u mhux ghax riedu huma, u meta marru maghhom ma kienux tkellmu fuq negozju ta' proprjeta imma ghalihom kienet bhal zjara socjali.

Ir-rikorrenti jsostnu invece li l-intimat kien qalilhom li kellu bzonn xi flus u li ried jinnegozja xi bictejn art milli kellu, fin-Naxxar u gewwa l-by-pass tal-Imriehel fost ohrajn. Hu kien dawwarhom u urihom l-artijiet li kellu u kien anke qalilhom il-prezz li bih ried ibiegh. Kien inkarigahom biex iressqulu n-nies u weghdhom senserija tajba hafna li taghmilhom sinjuri. Ir-rikorrenti nghataw lista ta' dawn l-artijiet u kienu anke qabbdu nies biex jistmaw l-artijiet. Huma ressqu ghand l-intimati lil certu Michael tal-Bilom, Joseph Cassar, wiehed Ghawdxi, certu Mario Bonnici u l-Anton Camilleri u diversi nies ohrajn biex ihajruhom jixtru dawn l-artijiet.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrenti kienu midhla tal-intimati sew u kienu jaf bid-dettal il-proprjetajiet li kellhom l-intimati. Hemm qbil li l-intimati fil-fatt riedu jbieghu xi proprjetajiet li kellhom in-Naxxar u l-Imriehel u l-kwistjoni f'dina l-kawza hija limitata ghal servigi li r-rikorrenti jghidu li huma ppresetaw lill-intimati biex sabulhom il-bejgh ta' dawn l-artijiet u fejn huma jsostnu li anke wasslu lill-intimati ghal ftehim ma' Anton Camilleri, izda kienu l-intimati li ma onorawx dan il-ftehim u minflok bieghu l-artijiet lil hu Anton Camilleri minn wara dahrom.

Fil- fehma tal-Qorti ma jistax ikun li r-rikorrenti kienu jafu b'dawk il-proprjetajiet li jsemmu u li sahansitra kellhom il-lista taghhom kif ukoll valutazzjoni tal-artijiet minghajr il-konsapevolezza u l-permess tal-intimati. Mhux versosimili xejn li dak li ghamlu r-rikorrenti sar

kollu minn wara dahar l-intimati u minghajr il-permess taghhom jew li sar kollox ghax kienu hbieb jew li l-laqghat max-xerrejja prospettivi kienu semplicement viziti socjali. Ghalkemm l-intimati jsostnu li r-rikorrenti qed jippruvaw jabbuzaw minnhom u jisirqu l-flus minn koppja anzjana, fil-fatt fil-kors tal-provi huma ghamlu minn kollox biex juru li huma koppja li m'ghandhom bzonn l-ghajnuna ta' hadd u huma kapaci jmexxu negozju ma' kuntratturi kbar.

L-intimati ghall-ewwel jghidu li r-rikorrenti ma ressquhom lil hadd u li ma kellhomx bzonn lir-rikorrenti biex igibulhom in-nies ghax kienu jafu l-kuntratturi. Ighidu wkoll li meta r-rikorrenti haduhom ghand in-nies huma ma tkellmux fuq negozju ta 'propjreta' imma kienet biss harga socjali, Il-provi pero juru mod iehor.

L-intimati jaslu biex jaccettaw li r-rikorrenti kienu haduhom ghand Joe Cassar Hal-Luqa; ghand Michael (maghruf bhala "il-Bilom") il-Bahrija; darbtejn ghand sid il-Kastell f'Tal-Virtu ir-Rabat. Isemmu ukollii meta kienu qed jinnegozjaw ma' Anton Camilleri r-rikorrenti kienu prezenti anke meta marru jaraw il-Villa Preziosi, pero kienu hemm b'kumbinazjzoni. Dwar Anton Camilleri l-intimati jinsistu li mhux ir-rikorrenti ressquh.

Illi fil-fehma tal-Qorti dawn il-laqghat li jsemmu l-intimati ma kienux xi zjarat socjali jew bejn il-hbieb kif qed jippretendu l-intimati imma kienu parti mix-xoghol li kienu qed jaghmlu r-rikorrenti biex iressqu xerrejja prospettivi ghall-artijiet li l-intimati kienu inkarigaw lir-rikorrenti biex isibu il-bejgh taghhom.

Joseph Cassar, l-Ghawdxi xehed li r-rikorrenti kienu semmewlu l-art tan-Naxxar u ohra l-Imriehel u kienu laqqugh mal-intimati. Kienu iddiskutew il-prezz, ghamel offerta, izda ma waslux.

Michael Bugeja xehed li jaf lil atturi bhaia sensara u kienu qalulu bl-art in kwistjoni u kienu gabu lil intimati ghandu il-Bahrija. L-intimati riedu jbieghu l-artijiet u hu ried ibiegh l-farmhouse li kellu u jhallas in parti fi flus. Dakinhar kienu tkellmu fuq dan in-negozju imma imbaghad ma sar xejn.

Michael Bonnici xehed li l-atturi kienu semmewlu xi proprjeta n-Naxxar u l-Imriehel, kienu haduh ghand is-sid, Hal-Qormi u tkellmu fuq l-art tan-Naxxar u x'setgha jsir minnha izda billi ma kienx interessat ma ntlahaq ebda ftehim.

Anton Camilleri xehed li kien ried jixtri l-art tan-Naxxar minghand l-intimati zmien qabel imma dawn kienu ighidulu li ghalissa ma kellhomx hsieb imbaghad wara xi zmien kienu tfaccaw ir-rikorrenti u qalulu li l-intimati riedu jbieghu. Huma kienu laqqugh mal-intimati u kienu ltaqghu aktar minn darba ghandhom San Pawl il-Bahar. Ir-rikorrenti kienu jikkuntattjaw lill-intimati u imbaghad kienu jiffissaw laqgha u jiltaqghu ghand l-intimati. Kull darba li kienu jiltaqghu mal-intimati r-rikorrenti kienu jkun prezenti. Ir-rikorrenti kienu haduh jara l-artijiet u kienu marru anke l-MEPA biex jaraw x'jistghu jaghmlu b'dawn l-artijiet. Ir-rikorrenti kienu anke wassluh ghal prezz finali mal-intimati.

Illi ghalhekk fil-fehma tal-Qorti jirrizulta mill-provi li r-rikorrenti kienu gew inkarigati mill-intimati biex isibulhom il-bejgh tal-artijiet in kwistjoni u huma kienu effettivament ressqulhom nies ghal dak l-iskop u ta' dana qed jitolbu kumpens.

Ftehim ma' Anton Camilleri

L-intimati jsostnu li n-negozju ma' Anton Camilleri mhux talli ma nghaqqadx talli qatt ma sar. Ir-rikorrenti, minn naha l-ohra, jsostnu li huma wasslu lill-partijiet ghal ftehim fuq il-prezz u li l-intimati ma zammewx mal-ftehim milhuq u minflok bieghu l-artijiet lil Charles Camilleri, hu Anton Camilleri, minn wara dahrom.

Dwar in-negozjati li saru ma' Anton Camilleri, ir-rikorrenti xehdu li kienu kellmu lil Toni Camilleri, maghruf bhala l-Franciz, dwar dawn l-artijiet. Hu kien qalilhom li kien diga talab dina l-art lill-intimat zmien qabel izda ma riedux ibieghulu. Ir-rikorrenti kienu qalulu li issa l-intimati riedu jbieghu u anke semmewlu art fl-Imriehel. Camilleri ried jiccekkja mal-MEPA biex jara jekk l-artijiet kienux fl-iskema u r-rikorrenti qalulu li diga ccekjaw mal-MEPA billi kien baghthom l-intimat. Kienu ffissaw appuntament biex Camilleri jiltaqa' mal-intimati. Dawn kienu qed jitlobu Lm2,500,000 u Camilleri kien semma li kien hemm problema dwar it-triq li

kienet ser tghaddi fuq l-art tan-Naxxar. L-intimati insistew li riedu jbieghu tale quale u Camilleri ghamel offerta Lm2,100,000. Kienu regghu ltaqghu darba ohra ghand l-intimati u din id-darba kien hemm prezenti wkoll il-Perit Ivan Cachia wkoll. Din id-darba Camilleri offra Lm2,250,000. Hu offra li ighaddi lil intimati l-Villa Preziosi bil-prezz ta' miljun u l-kumplament ihallashom fi flus. L-intimati haduhom jaraw Villa Preziosi u dak in nhar stess regghu ltaqghu kollha biex jikkonkiudu l-ftehim. Ftehmu fuq l-ahhar offerta li ghamel Camilleri u l-Perit kellu jlesti draft tal-konvenju fi zmien gimgha. Wara gimgha cemplilhom Camilleri ghad-draft, u ghalhekk cemplu lill-intimat izda dana beda kull darba igib xi skuza. Huma bdew jissuspettaw u f'okkazzjoni minnhom l-intimat qalilhom li apparti dak li ftehmu ried ukoll tlett appartamenti u tlett garaxxijiet ohra. Qalu b'dan lil Camilleri u dan rrabbja izda xorta wahda ried jiltaqa mal-intimati biex jara jasalx ghal kompromess. Meta regghu kkuntattjaw lil intimat hu ma bediex jirrispondi t-telefon u fl-ahhar l-intimat infurmahom li kien biegh l-artijiet lil Charles Camilleri, hu Toni l-Franciz, b'kondizzjonijiet differenti u bi prezz oghla. Ighidu li kien l-Perit Cachia li ressaq lil Charles Camilleri. Hu kien jaf bl-offerta ta' Toni Camilleri ghax kien prezenti meta sar il-ftehim u ghalhekk mar qal kollox lil Charles Camilleri biex jaghmel offerta aktar minnu. Ir-rikorrenti jinsistu li apparti milli laqqghu lill-partijiet fuq dan in-negozju, giri l-MEPA u diversi telefonati, kienu involvew ruhhom anke fuq il-kundizzjonijiet relattivi, fosthom li Camilleri jhallas lil intimati depozitu fl-ammont tal Lm220,000 mal-konvenju, li l-konvenju ma kienx ser ikun soggett ghal ebda permess peress li kien ser jixtri 'tale quale' li l-konvenju kellu jkun ghal 6 xhur u li l-prezz kellu jkun ta' Lm2,250,000 u parti minnu cjoe l-ammont ta' Lm1,000,000 kellu jithallas permezz ta' tpartit ma' "Villa Preziosi".

Ir-rikorrenti pproducew bhala xhud lil Anton Camilleri, l-parti l-ohra fil-ftehim, li qal li jaf lir-rikorrenti bhala sensara u li dawn kienu laqqugh mal-intimati fuq proprejtajiet li kellhom ghal bejgh in-Naxxar u l-Imriehel. Jispjega li r-rikorrenti kienu avvicinawh u qalulu li l-intimat jixtieq ibiegh dawn iz-zewg proprjetajiet. Kienu talbuh certu prezz u minn hemm il-quddiem kienu nnegozjaw u waslu fuq qbil fil-prezz. Kienu ltaqghu aktar minn darba wahda, bejn hamsa sa sitt darbiet. Hu kien jaghtihom prezz u l-intimat jerga jahsibha u jergghu jiltaqghu. Ir-rikorrenti kienu jikkuntattjaw lil intimati kull darba li jkunu ser jiltaqghu. Kull darba li ltaqa mal-intimati , ir-rikorrenti dejjem kienu jkunu prezenti. Kien mar il-MEPA biex jara ezatt dawn iz-zewg artijiet x'wiehed jista jaghmel bihom. Ir-rikorrenti kienu haduh anke fuq il-post biex jara l-artijiet. Ighid li l-intimat kien thajjar ghal post li kellu San Pawl il-Bahar, Villa Preziosi, bi tpartit. It-tifel tieghu kienu uruh dina l-villa, imma imbaghad reggha bdielu u baqghu bi ftehim bi flus. L-intimat ried ibiegh l-art u ma jixtri xejn. Fuq iz-zewg artijiet kienu waslu ghal prezz ta' Lm2,250,000 u fuq dan il-prezz kienu wassluh Tanti. Meta l-intimati kienu jitolbu izjed Tanti kienu iwasslulu l-messaggi u jcemplu biex jaslu. Huma kienu jiltaqghu ghand l-intimati

fid-dar taghhom San Pawl il-Bahar. Meta ftehmu fuq il-prezz, hadu b'idejn xulxin u hu kien qallhom 'Ir-risq' u l-intimat qallu "Inbirikilek". Dakinhar ir-rikorrenti kienu prezenti u anke il-Perit Cachia. Dan kellu jabbozza draft tal-konvenju biex imbaghad ighaddihulu biex jurih lill-Avukat. Sfortuntament il-Perit minflok ghamel hekk mar ghamilha ta' sensar u ressaq lil haddiehor ghand l-intimati. Hu kien cempel lil intimat u dan kien qallu li l-artijiet kien tahom lil haddiehor ghalkemm kien ftiehem mieghu. Dwar senserija, ighid li kellha tithallas 1% minn kull parti u mar-rikorrenti kien ftiehem mill-bidu nett.

L-intimata f'para. 6 a fol. 199 tal-process tispjega kif sar l-ewwel inkontru ma' Anton Camilleri. Tghid hekk:

> Meta jien u zewgi Louis Scerri Montaldo, konna iddecidejna li nbieghu l-artijiet tan-Naxxar u tal-Imriehel By-pass, ahna konna infurmajna lil Anton Camilleri billi cempilnielu fuq il-"Mobile" tieghu biex jigi sad-dar taghna ta' San Pawl il-Bahar biex naraw nilhqux xi ftehim. Peress li l-ahwa Tanti kienu hbieb kbar taghna, dawn kienu jaqbdu u jigu, pero kienu icemplu biex jaraw jekk konniex id-dar taghna f'San Pawl il-Bahar jew ghand hija Ronnie f'Hal-Qormi. Kull meta kienu jcemplu biex jigu ghandna, ahna dejjem kellna pjacir bihom u qatt ma ghidnielhom biex majigux. Inzerta li dak il-hin li wasal Anton Camilleri l-ewwel darba d-dar taghna f'San Pawl il-Bahar, biex naraw naslux ghal xi ftehim mieghu, l-ahwa Tanti nzertaw li kienu hemm ukoll. Meta gie Anton Camilleri l-ewwel darba dan kien gie fid-dar ta' San Pawl il- Bahar u nzerta li dak il-hin li wasal Anton, kien hemm ukolll-ahwa Tanti li kienu qed izuruna kif issoltu kienu jaghmlu. Dawn it-tnejn bdew jindahhlu fin-negozju, qishom kienu huma li gabu lil Anton Camilleri ghal gharfien taghna. Peress li l-ahwa Tanti u ahna l-konjugi Scerri Montaldo konna hbieb tal-qalb, u dawn l-ahwa Tanti nzertaw kienu prezenti f'dan l-ewwel meeting ma' Anton Camilleri, ahna sthajna nghidulhom biex johorgu mill-kamra u jitilqu l' hemm. Dak iz-zmien l-anqas biss qatt ma ghadditielna minn mohhna li huma kienu qed jipprovaw jiehdu xi senserija jew vantagg mis-sitwazzjoni. L-ewwel nett ahna l-anqas biss konna nafu li l-ahwa Tanti kienu sensala.

L-intimat cahad li kien qal lir-rikorrenti li ser jaghmilhom sinjuri bis-senserija u qatt ma qabbduhom bhala sensara la bil fomm u lanqas bil-mikutb. L-intimati cahdu li r-rikorrenti kienu introducew lill-Anton Camilleri imma qalu li kienu jafuh qabel u kien ilu zmien jigru warajhom biex ibieghulu l-art tan-Naxxar. Dwar il-Villa Preziosi ighidu li ma kienux accettaw il-proposta ta' Camilleri ghal tpartit ta' Villa billi hu kien talab hafna ghaliha u l-posizzjoni taghha bl-appartamenti li nbnew fil-gnien taghha bin-nies iharsu fid-dar ma kinitx accettabbili. Fil-fatt jikkontendu li huma ma kienux ftehemu verbalment jew bil-miktub mal-

proposta ta' Anton Camillleri u ghalhekk ma setghetx isir draft jew konvenju ghax ma kienux qablu.

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tirrileva Ii, apparti dak li xehdu l-intimati li kull ma qalu Tanti huwa kwazi kollu gideb u zbalji (ara para. 30 a fol. 173 fost ohrajn), hemm konflitt dwar jekk kienux ir-rikorrenti li introducew IiI Anton Camilleri mal-inti mati fuq in-negozju dwar dawn l-artijiet. Barra x-xhieda tar-rikorrenti, l-Qorti ghandha ukoll ix-xhieda ta' Anton Camilleri, wiehed minn partijiet fm-negozju, li kkonferma dak li qalu r-rikorrenti u xehed li ghalkemm hu kien jaf lill-intimati qabel, ghax kien diga xtara minn ghandhom, f’dina l-okkazzjoni kienu r-rikorrenti li infurmawh li dina d-darba l-intimati riedu ibieghu, u li wassluh biex jikkonkludi n-negozju mal-intimati.

L-intimati jsostnu li r-rikorrenti kienu prezenti bhala hbieb taghhom meta mar l-ewwel darba ghandhom Anton Camilleri biex jinnegozju dawn l-artijiet. Il-Qorti pero ma ssibx li dan huwa kredibbili u li r-rikorrenti kienu prezenti biss b'kumbinazzjoni. Ir-rikorrenti kienu prezenti aktar minn darba kull meta regghu ltaqghu l-partijiet biex jinnegozaw u anke meta l-intimati marru jaraw Villa Preziosi. Mhux verosimili li kull darba li mar Camilleri ghand l-intimati r-rikorrenti kienu hemm b 'kumbinazzjoni jew li, bhala hbieb taghhom, kienu thallew jiddeffsu n-negozju jew li sar kollox minn wara dahrom jew minghajr il-permess tal-intimati.

L-intimat in kontro-ezami (ara para. 25 fol. 196) jaccetta li ma' Camilleri n-negozjati dahlu f' certu dettal u li gieli tkellem ma' Camilleri fuq il-bejgh tal-proprejta tan- Naxxar quddiem ir-rikorrenti (ara fol. 195 para. 18) ghalkemm ighid li r-rikorrenti bdew jindahhlu fin-negozju, qishom kienu huma li gabu IiI Anton Camilleri.

Illi fil-fehma tal-Qorti meta Anton Camilleri kien qed jinnegozja mal-intimati fuq dawn l-artijiet, ir-rikorrenti ma kienux prezenti hemm bhala hbieb b'kumbinazzjoni imma bil-hsieb li huma jressqu IiI Camilleri biex jikkonkludi n-negozjati mal-intimati, kif dawn kienu talbuhom biex jaghmlu. Dak li sar ma' Camilleri irid ukoll jinkwadra ruhhu fil-kuntest tal-provi l-ohra li juru li

r-rikorrenti mhux biss lil Camilleri kienu ressqu lill-intimati imma diversi persuni ohra u pprovaw ukoll jinnegozjaw dawn l-artijiet.

L-intimati ma jaqblux li n-negozju gie konkluz. Ir-rikorrenti ighidu li kien intlahaq il-ftehim fuq il-prezz u d-dettalju kollha u l-partijiet hadu b'idejn xulxin u kellu jigi preparat draft tal-konvenju. Minn naha l-ohra l-intimati jinsistu li ma ntlahaq ebda ftehim ghax ma kienux accettaw il-proposta ta' Camilleri li jithallsu parti mis-somma bi tpartit ma' Villa Preziosi, billi dina ma kinitx accettabili minhabba l-prezz gholi mitlub u l-posizzjoni taghha.

Fil-fehma tal-Qorti ghalkemm jidher li l-partijiet kienu waslu ghal ftehim fuq prezz u fuq hafna mid-dettalji li semmew ir-rikorrenti, jidher li r-rikorrenti mhux qed jaqblu ma' Camilleri dwar kif kienu ftehemu li kellhu jithallas il-prezz. Ir-rikorrenti xehdu li l-prezz ta' Lm2,250,000 kellu jithallas parti cash u parti tpartit mal-Villa mentri Camilleri qal li l-intimati kien reggha bdielhom u baqghu bi ftehim bi flus biss ghax l-intimati riedu jbieghu l-art u ma jixtru xejn. L-intimati jsostnu li huma ma ttradew lil hadd ghaliex kellhom kull dritt li ma jaghmlux il-konvenju ma Anton Camilleri ghax l-offerta tieghu ma kinitx giet accettata minhabba l-villa.

Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk f'dan il-kaz ir-rikorrenti ghandhom dritt biss ghal kumpens ghal servigi rezi fuq inkarigu tal-intimati izda mhux ghal senserija billi mhux biss ma sarx l-atti finali imma l-Qorti ghandha dubbju dwar kemm effettivament kien gie maghluq il-ftehim finali bejn l-intimati u Anton Camilleri.

Kwantu ghall kumpens li jista jkun dovut lir-rikorrenti, kif gie awtorevolment affermat fis-sentenza a Vol. XL P I p 463 "hu cert li ma jkunx ekwu jekk jitqies biss it-tahbit materjali tad-domandant". Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Bezzina vs Carmelo Debono et**, App Kumm 09/01/1956, gie enuncjat illi "hu aktar gust li jitqiesu c-cirkostanzi kollha tal-kaz" (Kollez. Vol. XXXIII P I p 583), inter alia, fir-regolament tal-kumpens, l-entita' tal-operazzjoni (Kollez. Vol. XXXIII P I p 641) ossija "l-importanza tal-kuntratt li ghalih hadem is-sensal" (Kollez. Vol. XXIX P I p 474). Element iehor hu l-istadju, avanzat jew le, li fih ikunu waslu l-operazzjonijiet attinenti ghan-negozju de quo. Ghandu wkoll jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li n-negozju ma jkunx sfratta bi htija tas-sensal".

Illi gie ppruvat li kien sar xoghol sostanzjali u tahbit materjali da parti tar-rikorrenti biex iressqu nies biex jixtru l-artijiet li l-intimati kienu qabbduhom biex isibu l-bejgh taghhom. L-ammont involut u l-prezz li kien qed jintalab kien wiehed gholi fir-regjun ta' Lm2,500,000 ghalkemm l-intimati konvenjentement ma jiftakrux kemm kienet l-offerta ta' Anton Camilleri. Il-konvenju li l-intimati ghamlu ma' Charles Camilleri jikkonferma li l-ammont huwa wiehed sostanzjali mhux il-boghod minn dak li qed isemmu r-rikorrenti. Jirrizulta wkoll l-istadju li fih kienu waslu t-trattativi ma' Anton Camilleri kien wiehed avvanzat, u tista' tghid li kienu waslu fil-final. Ma jirrizultax ukollii n-negozju sfratta bi htija tar-rikorrenti.

Hu risaput li l-Qorti mhux dejjem tkun tista tikkwantifika l-kumpens bi precizjoni matematika u l-kwantifikazzjoni difficilment tkun ezatta izda l-Qorti dejjem tista' f'tali cirkostanzi takkorda kumpens arbitrio boni viri, u dana kif gie osservat fis-sentenza moghtija fil-kawza **Margaret Camilleri et vs The Cargo Handling Co Ltd** (1560/95 PS).

F'dan l-kaz il-Qorti wara li hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha hawn fuq indikati, tqis li s-somma ta' €30,000 ghandha tkun somma sodisfacenti biex tkopri s-servigi rezi mir-rikorrenti lill-intimati.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti rendew servigi lill-intimati fuq talba tal-istess intimati;

2. Tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut mill-intimati lir-rikorrenti ghas-servigi minnhom rezi fuq talba ta' l-istess intimati fl-ammont ta' €30,000;

3. Tikkundanna lill-intimati ihallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjez kif mitluba u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati mid-data ta’ dina s-sentenza.

< Sentenza Finali >

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