3 ta' Settembru, 1993

Imħallfin: –

Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D. – Aġent President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Anton Depasquale B.A., LL.D.

Joseph Cassar

versus

Victor Farrugia

Konvenju – Benefikati – Possessur *in Buona Fede* – Mandatarju

Meta konvenju ma jkunx ġie segwit bil-kuntratt ta' bejgħ u xiri ż-żewġ partijiet għandhom jitqiegħdu fil-posizzjoni kif kienu meta sar il-konvenju.

Għalhekk, jekk ix-xerrej fuq konvenju jkun għamel benefikati bil-kunsens tal-bejjiegħ fuq konvenju, għandu jingħata lura l-ispejjeż kollha li jkun għamel.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur ippreżentata fl-20 ta' Ottubru 1983, li biha Joseph Cassar, wara li ppremetta illi bi skrittura tat-12 ta' Mejju 1982 kif imġedda fit-13 ta' Lulju 1983, il-konvenut Victor Farrugia, ipprometta u obbliga ruħu li jbigħ u jittrasferixxi lill-attur, li pprometta u obbliga ruħu li jixtri, biċċa art fabbrikabbli formanti parti mill-għalqa **Tal-Warda** fil-

limiti ta' Ħ'Attard, tmiss mix-Xlokk ma' beni ta' l-istess konvenut, mil-Lbiċ ma' Triq Ħal-Warda u mill-Grigal ma' beni ta' Philip Agius, bħala soġġetta għaċ-ċens ta' tmenin lira għaż-żmien li fadal ta' 150 sena li bdew jiddekorru fit-23 ta' Settembru, 1978 – liema art tinbigħ sa l-għoli ta' ħdax-il filata kkalkolat mill-qatran, versu l-prezz ta' Lm4000 li jitħallsu fuq l-att tal-bejgħ bl-interessi ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena, b'effett mid-data ta' l-iskrittura; u illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet ta l-kunsens tiegħu skond l-Att XVIII/83 għall-bejgħ ta' l-imsemmija art versu l-prezz ta' tlett elef lira (Lm3000); u illi skond l-imsemmija skrittura lill-attur ġie kkonsentit illi, sakemm isir l-att finali, huwa jibni erba' *garages* fuq din l-art u jlestihom fi żmien sena mid-data ta' l-istess skrittura tat-12 ta' Mejju 1982; u illi l-konvenut debitament interpellat b'ittra uffiċjali tas-27 ta' Settembru 1983, wieġeb illi ma jridx jersaq għall-kuntratt billi l-prezz approvat ma jaqbilx mal-prezz miftiehem; talab li dina l-Qorti tikkundanna l-konvenut iħallas lill-attur il-valur tal-*garages* li l-attur bena fuq l-art *de quo* skond kif ikkonsentit fl-iskrittura tat-12 ta' Mejju 1982, okkorrendo bl-operat ta' perit nominand; bl-imgħaxijiet u bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Settembru 1983, u ta' l-ittra interpellatorja tat-8 ta' Ottubru 1983, kontra l-konvenut inġunt minn issa għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ippreżentata fid-29 ta' Novembru 1983, li fiha Victor Farrugia, il-konvenut qal:

"1. Ma hemm ebda disposizzjoni tal-liġi li tagħti d-dritt lill-attur li jitlob il-kundanna ta' l-esponenti li jħallsu l-valur tal-*garages* li huwa bena fuq l-art ta' l-attur u la m'hemmx dritt lanqas m'hemm dritt ta' azzjoni;

2. *Se mai,* billi l-attur kien il-possessur *in buona fede* ta'

l-art tal-konvenut, għall-ispejjeż utili li huwa għamel l-esponenti għandu jħallas jew dak li nefaq l-attur jew is-somma li biha żdied il-valur ta' l-immobbli, a termini ta' l-artikolu 579(2) tal-Kodiċi Ċivili. Din kellha tkun l-azzjoni li kellha tiġi eżerċitata;

3. Iżda billi l-attur qatt ma qal lill-esponenti x'nefaq, huwa ma kien qatt f'posizzjoni li jeżerċita l-għażla li għandu dritt għaliha u għalhekk l-ispejjeż ta' din il-kawża jbatihom kollha l-attur'';

Omissis;

Illi l-fatti li taw lok għall-kawża tal-lum, u li ġew ippruvati waqt it-trattazzjoni tagħha, huma dawn li ġejjin:

Fit-12 ta' Mejju 1982, sar konvenju bejn Joseph Cassar, l-attur tal-lum, u Victor Farrugia, il-konvenut; bis-saħħa tiegħu Farrugia ntrabat li jbiegħ lil Cassar, li ntrabat li jixtri, l-art imsemmija fiċ-ċitazzjoni u l-ispazju ta' fuqha sa l-għoli ta' ħdax-il filata mill-qatran; il-konvenju kellu ħajja ta' sena. Wara li għalaq iż-żmien tiegħu, u preċiżament fit-13 ta' Lulju 1983, il-partijiet ''ġeddu'' *(sic)* il-konvenju ''sa xahar mid-data tal-ħruġ tal-permess mill-Kummissarju ta' l-Artijiet skond l-Att Numru XVIII tas-sena 1983'';

Waħda mill-klawsoli tal-konvenju kienet tgħid:

''Il-kompratur jobbliga ruħu li jibda jibni fi żmien tliet xhur mil-lum u jlesti l-bini tal-garages fi żmien sena mil-lum''. F'din il-klawsola ssemmiet il-kostruzzjoni ta' *garages* peress illi Cassar iddikjara qabel fuq il-konvenju illi huwa kien sejjer jibni erba' *garages* fuq l-art in kwistjoni;

Ġara illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet ta l-permess tiegħu għat-trasferiment ta' l-art versu l-prezz ta' Lm3,000.00,0 mentri l-prezz konvenut fil-konvenju kellu jkun Lm4,000.00,0. Il-bejgħ allura ma sarx;

Sadanittant l-attur kien ġà intraprenda l-kostruzzjoni ta' l-erba' garaxxijiet. F'dan ix-xogħol huwa xehed li nefaq Lm3,977.00,0 u ċjoè, Lm200 fi tħammil, Lm3460 f'ġebel u travi tal-konkos, Lm250 f'irdim u Lm67 f'qatran. Huwa jgħid illi kien għamel xogħol ieħor huwa stess għal ħmistax-il ġurnata sħiħa, u kien ħa f'idejh id-direzzjoni u s-superviżjoni ta' l-istess xogħol. Dina x-xiehda ma ġietx kontradetta mill-konvenut;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-kliem stess użat fit-talba avvanzata biċ-ċitazzjoni ta' l-attur, huwa qiegħed jitlob li dina l-Qorti tikkundanna lill-konvenut iħallsu "il-valur tal-garages li l-attur bena fuq l-art *de quo* skond kif ikkonsentit fl-iskrittura tat-12 ta' Mejju 1982, okkorrendo bl-operat ta' perit nominand";

Il-konvenut, min-naħa tiegħu, fl-ewwel lok eċċepixxa illi l-attur ma kellux dritt, u *inde* ma kellux azzjoni, li jitlob il-kundanna tiegħu għall-ħlas tal-valur tal-*garages;* fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut kompla jsostni li *se mai,* l-attur, bħala possessur ta' l-art *in buona fede,* kellu d-dritt jitħallas jew is-somma li nefaq jew is-somma li biha żdied il-valur tal-fond minħabba x-xogħlijiet. Dan kien dritt li jagħtihulu l-artikolu 542(2) tal-Kodiċi Ċivili fl-istess waqt li jagħti lil sid l-art id-dritt li jagħżel li jħallas wieħed jew l-ieħor minn dawn iż-żewġ ammonti. Skond il-konvenut l-azzjoni eżerċitata mill-attur biċ-ċitazzjoni tiegħu tal-lum ma kinitx l-azzjoni lilu kompetenti taħt l-imsemmi artikolu

tal-Kodiċi Ċivili. Il-konvenut ikompli jikkumbatti t-teżi ta' l-attur billi jgħid illi l-attur qatt ma wasal biex jinfurmah bl-ammont li kien nefaq fil-bini tal-garaxxijiet u għalhekk qatt ma wasal biex ipoġġi lill-istess konvenut fil-posizzjoni li jagħżel li jħallas għan-nefqa jew għaż-żieda fil-valur. Għalhekk, jissottometti l-konvenut, it-talba ta' l-attur kellha tiġi miċħuda;

Dawna huma l-punti in kontestazzjoni f'din il-kawża, u l-perit imqabbad mill-Qorti fir-rapport tiegħu spiċċa biex qabel ma' dak li eċċepixxa l-konvenut, wara li kien wasal għall-konklużjoni li peress li l-attur kien aġixxa *in buona fide,* kien japplika għalih dak li jgħid l-imsemmi art. 542(2) tal-Kodiċi Ċivili. Huwa minnu li dana l-artikolu jipprovdi illi "għal dawk li huma spejjeż utili s-sid għandu jew iħallas lill-possessur il-kost tax-xogħol, inkella, kif jagħżel, jagħtih somma daqs b'kemm ikun kiber il-valur tal-ħaġa";

Fil-fehma tal-Qorti, il-kwistjoni m'hijiex daqshekk faċli ta' spedizzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi biex jiġu risoluti l-problemi li ħalaq dan il-każ, hemm bżonn, kif jaraha l-ġudikant, illi tiġi aċċertata n-natura ġuridika tal-kontrattazzjoni li saret bejn il-partijiet meta ntrabtu bil-konvenju fuq imsemmi. Dana ma kienx konvenju sempliċi li bih wieħed intrabat li jbigħ u l-ieħor li jixtri. Il-klawsola li biha ntrabat Joseph Cassar li jibni l-garaxxijiet fiż-żmien li fih il-konvenju jkun għadu operattiv ma saritx għal xejn; għal Cassar l-iskop li jidħol għal dina l-parti tal-ftehim kien li huwa jkollu xi jbigħ lill-oħrajn qabel ma jilħaq jagħlaq iż-żmien tal-konvenju u, jekk jista' jkun, qabel ma jkun ħareġ il-kapital iddestinat bħala

prezz ta' l-art; għal Farrugia l-iskop kien li jassigura illi jsiru benefikati fuq l-art sabiex, fl-eventwalità li l-kuntratt tal-bejgħ ma jkunx sar għal xi raġuni jew oħra, huwa ma jibqax imċappas bl-art għerja, imma jkun jista' jieħu l-vantaġġ li jibda jinnegozja fuq art li kienet ġà fil-fażi ta' żvilupp;

F'dana l-kontest, il-Qorti ma tarax kif il-*buona fide* tal-prospettiv xerrej jista' jkollu rilevanza. Huwa veru illi Cassar ħa fuqu l-obbligu li jibni l-*garages* għax hekk kien jaqbillu, imma huwa daqstant veru illi huwa, fl-intrapriża tal-bini, kien qiegħed jaġixxi wkoll fl-interess ta' Farrugia; din il-posizzjoni tiegħu ġġibu qrib ħafna ta' dik ta' mandatarju ta' l-istess Farrugia;

Hekk ikkusidrata s-sitwazzjoni li toħroġ mill-fattispeċji tal-ftehim milħuq bil-konvenju, isegwi li r-relazzjonijiet ġuridiċi li ġew ikkrejati bis-saħħa tiegħu bejn iż-żewġ kontendenti ma jistgħux u ma għandhomx jitqiesu identiċi għal dawk li hemm bejn possessur *in buona fide* u sid u li joħorġu mid-disposizzjonijiet ta' l-artikoli li hemm fis-Sub-Titolu relattiv tal-Kodiċi Ċivili u partikolarment dawk ta' l-artikolu 542 li jinsab fl-istess Sub-Titolu ta' l-istess Kodiċi;

Fil-każ tal-lum għandna lil Cassar parti f'konvenju ma' Farrugia li ntrabat li jagħmel il-kostruzzjonijiet li ssemmew waqt il-ħajja tal-konvenju a spejjeż tiegħu, meta ż-żewġ partijiet kienu jafu minn qabel illi l-att finali traslattiv tal-proprjetà seta' għal raġuni jew oħra jispiċċa biex ma jsirx; u f'dan il-każ riedu illi kull waħda minnhom terġa' tirritorna għall-istat li kienet fih qabel ma sar il-ftehim u li għalhekk ebda waħda minnhom li ħadet parti f'dak il-konvenju ma tiġi ssofri xi telf finanzjarju minħabba f'illi l-kuntratt tal-bejgħ ma jkunx sar;

Il-Qorti tara fiċ-ċitazzjoni, kif ikkonċepita fit-termini li għandha, talba mill-attur għar-rifużjoni ta' l-ispejjeż minnu erogati fil-bini ta' l-erba' garaxxijiet li ssemmew; dina t-talba hija perfettament tenibili u għalhekk il-Qorti issa sejra tara liema min-nefqiet imsemmija fix-xiehda ta' l-attur huwa għandu dritt għar-rifużjoni tagħhom;

Il-Qorti, kif ġà ntqal, ma ssibx illi x-xiehda ta' l-attur dwar l-ispiża minnu erogata fil-kostruzzjoni hija b'xi mod kontradetta b'xhieda oħra; għalhekk issib ippruvata t-talba għar-rifużjoni tan-nefqiet ta' Lm200 għat-tħammil, Lm3460 għall-ġebel u travi, Lm250 għall-irdim u Lm67 għall-qatran, li jġibu Lm3977. Il-Qorti taqbel ukoll mat-teżi ta' l-attur illi huwa għandu jiġi kkompensat għall-ħmistax-il ġurnata xogħol li huwa stess għamel fil-bini ta' l-istess garaxxijiet; il-Qorti tiffissa *arbitrio boni viri* l-ammont hekk dovut lill-attur fis-somma ta' disgħin lira Maltija; il-Qorti ma jidhirlhiex illi l-attur għandu jitħallas ukoll għal dak li huwa sejjaħ "direzzjoni u superviżjoni tax-xogħol" minnu; id-direzzjoni u superviżjoni ta' xogħol ta' bini hija normalment fdata f'idejn it-tekniċi fil-kostruzzjoni li jkollhom il-kwalifiki neċessarji – kwalifiki li l-attur stess ma ppruvax li għandu. Għalhekk it-talba ta' l-attur sejra tiġi milqugħa biss għas-somma ta' Lm4,067.00,0;

Rat in-nota ta' l-appell ta' Victor Farrugia ppreżentata fid-19 ta' Jannar 1990;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' Victor Farrugia ppreżentata fis-6 ta' Frar 1990, li biha talab lil din il-Qorti li jogħġobha tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Jannar 1990, u tiċħad it-talbiet ta' l-attur appellat u tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-appellanti bl-ispejjeż taż-

żewġ istanzi kontra l-attur appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-attur Joseph Cassar;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju tal-konvenut appellant jikkonsisti fil-fatt li, fil-fehma tiegħu, l-ewwel Qorti kienet kompletament żbaljata meta ddeċidiet li hemm sitwazzjoni legali ta' mandat. Huwa jissottometti li minn ebda ċirkostanza ma jirriżultaw l-elementi legali tal-mandat u għalhekk l-ewwel Qorti ma setgħetx tilqa' t-talba ta' l-attur kif ġiet ifformulata ċ-ċitazzjoni. Fi kwalunkwe każ l-appellant isostni li ħadd mill-partijiet ma kien issottometta li dan huwa każ ta' mandat u għalhekk il-Qorti ma setgħetx tasal għal din il-konklużjoni;

Ikkunsidrat:

Skond il-konvenju, il-konvenut obbliga ruħu li jbigħ l-art fabbrikabbli fih deskritta, lill-attur sa l-għoli ta' ħdax-il filata mill-qatran bil-prezz ta' Lm4000 li kellhom jitħallsu fuq l-Att tal-bejgħ bl-interessi tat-8% mid-data tal-konvenju. L-Att finali kellu jsir fi żmien sena mill-konvenju. L-attur obbliga ruħu wkoll li jibda jibni fi żmien tliet xhur mill-konvenju u jlesti l-*garages* fi żmien sena mill-konvenju;

Fit-13 ta' Lulju 1983, il-partijiet ġeddu l-imsemmi konvenju sa xahar mid-data tal-ħruġ tal-Permessi tal-Kummissarju ta' l-

Artijiet skond l-Att Nru. XVIII tas-sena 1983. Il-partijiet kienet applikaw lill-Kummissarju ta' l-Artijiet għall-approvazzjoni tal-konvenju. Il-kunsens relattiv ġie mogħti għall-bejgħ in kwistjoni però l-prezz ġie stabbilit fis-somma ta' Lm3000 u mhux f'dik ta' Lm4000 kif kien ġie miftiehem fil-konvenju. Billi l-prezz miftiehem ma ġiex jaqbel mal-prezz approvat, il-konvenut irrifjuta li jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-Att tal-bejgħ. Sadanittant però l-*garages* kienu ġà ġew mibnija mill-attur. Il-konvenju għalhekk tħalla jiskadi mingħajr ma sar il-kuntratt tal-bejgħ;

Il-perit ġudizzjarju fir-relazzjoni tiegħu kkonkluda li, fiċ-ċirkostanzi, il-kwistjoni kellha tiġi rregolata minn dak li jiddisponi l-artikolu 542 tal-Kodiċi Ċivili rigward il-posizzjoni tal-possessur *in buona fede* li jgħid li "għal dawk li huma l-ispejjeż utili s-sid għandu jew iħallas lill-possessur il-kost tax-xogħol, inkella kif jagħżel jagħtih somma daqs b'kemm ikun kiber il-valur tal-ħaġa". L-istess perit irrifera wkoll għall-artikolu 543(4) ta' l-istess Kodiċi li jittratta fuq il-jedd ta' aċċessjoni;

L-ewwel Qorti però ma qablitx mal-konklużjoni tal-perit ġudizzjarju f'dan ir-rigward. Infatti fis-sentenza appellata qalet li "f'dan il-kuntest, il-Qorti ma tarax kif il-*buona fide* tal-prospettiv xerrej jista' jkollu rilevanza. Huwa veru li Cassar ħa fuqu l-obbligu li jibni l-*garages* għax hekk kien jaqbillu, imma huwa daqstant veru illi huwa, fl-intrapriża tal-bini, kien qiegħed jaġixxi wkoll fl-interess ta' Farrugia; din il-posizzjoni tiegħu ġġibu qrib ħafna ta' dik ta' mandatarju ta' l-istess Farrugia";

Issa din il-Qorti ħasbet fit-tul fuq il-kwistjoni li għandha quddiemha u wara ħafna waslet għall-konklużjoni li ma taqbel ma' l-ebda waħda mis-soluzzjonijiet għall-kwistjoni proposti kemm mill-perit ġudizzjarju kif ukoll mill-ewwel Qorti. Infatti

din il-Qorti hija tal-fehma li *una volta* li l-konvenju ma ġiex konsegwit bil-kuntratt tal-bejgħ billi l-konvenut ma riedx jersaq għall-kuntratt bil-prezz kif ridott mill-Kummissarju ta' l-Artijiet, iż-żewġ partijiet għandhom jiġu mqiegħda fil-posizzjoni kif kienu meta sar il-konvenju in kwistjoni. Din il-Qorti bħall-ewwel Qorti tara li ċ-ċitazzjoni, kif ikkonċepita fit-termini tagħha, tikkomprendi talba mill-attur għar-rifużjoni ta' l-ispejjeż minnu erogati fil-bini ta' l-erba' *garages* in kwistjoni. Din it-talba għalhekk hija perfettament tenibbli;

Għalhekk l-art in kwistjoni baqgħet proprjetà tal-konvenut u dan ukoll bil-benefikati li ġew eretti fuqha mill-attur konsistenti fil-*garages* in kwistjoni. Min-naħa l-oħra biex l-attur jiġi fil-posizzjoni ta' qabel irid jiġi rimborżat mill-konvenut l-ispejjeż kollha li ġew inkorsi minnu fil-kostruzzjoni ta' l-imsemmija *garages*. Dawn l-ispejjeż ġew fil-fatt illikwidata mill-ewwel Qorti fis-somma ta' Lm4067. Il-Qorti eżaminat il-mod kif saret il-likwidazzjoni mill-ewwel Qorti u ssib li din saret b'mod korrett. Din is-somma ta' Lm4067 fil-fehma tal-Qorti hija dovuta lill-attur għall-ispejjeż kollha li hu kien ħareġ u dana a bażi tal-prinċipju legali "*nemini licet locupletari cum aliena jactura*". Il-Qorti għalhekk sejra tikkonferma s-sentenza appellata fid-dawl ta' dak li ntqal aktar 'il fuq;

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi billi tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija mill-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla fl-ismijiet premessi fil-11 ta' Jannar 1990;

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu ssopportati mill-konvenut appellant.