MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR
MALTA

GUDIKATUR DR.
REFALO JOSEPH S.

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2002

Talba Numru. 252/2002/1

Mikelang Ebejer

vs

Emanuel Vella

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fl-5 ta' Frar 2002 fejn intalab il-hlas ta' disa' mitt lira Maltija (Lm900) rapprezentanti kumpens ghas-servizz rez ta' senserija fir-rigward ta' tlett (3) plots fin-Naxxar, liema negozju ma giex konkluz per konsegwenza ta' nuqqas da parti tal-konvenut.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittri legali datati 1 ta' Gunju 2000 u tal-24 ta' Frar 2001,

u bl-imghaxijiet legali.

Ra r-risposta tal-konvenutipprezentata fit-22 ta' Marzu, 2002 fejn intqal:
i. li l-ammont pretiz mhux dovut stante li n-negozju tal-proprjeta' imsemmija fit-talba ta' l-attur ma sehhx fl-ewwel lok;
ii. U fit-tieni lok u minghajr pregudizzju, r-raguni ghaliex ma sehhx in-negozju ma kienx in-nuqqas da parti tal-konvenut kif qed jigi allegat mill-attur;
Bl-ispejjez.

Sema' x-xhieda ta' Mikelang Ebejer, Emanuel Gauci u Emanuel Vella. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esibiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz. Sema' lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kaz.

Ikkunsidra:
1. **Din il-kawza qed issir ghas-servizz ta' senserija li l-attur qed ighid li rrenda lill-konvenut rigwardanti l-bejgh ta' tlett (3) plots fin-Naxxar.**
2. **Skond l-attur, li huwa sensar, kien avvicinah il-konvenut u kien staqsieh biex ibiegh l-art de quo li kien urieh fuq pjanta. L-attur isostni li ressaq lill-partijiet ghal konvenju, liema konvenju sar quddiem in-Nutar John Spiteri, u hu kien prezenti waqt il-konvenju li hu esibit bhala dok EV 1 u li jgib id-data tal-24 ta' Gunju 1999. Jigi rilevat li l-konvenju kien sar bejn il-konvenut proprio u f'isem ta' *Olivia Company Limited* u x-xerrej Emanuel Gauci.**
3. **Il-prezz tal-bejgh skond l-attur kien ta' hamsa u disghin elf lira (Lm95,000), u s-senserija kellu jhallasha l-konvenut. Kienu thallsu ghaxart elf lira (Lm10,000) fuq il-konvenju bil-patt li jgib il-permess.**
4. **Jirrizulta illi l-problema sabiex jigi konkluz il-bejgh kienet proprju l-permess u ghalhekk l-attur kien cempel lill-Perit Psaila, li huwa l-Perit tal-konvenut. Kien ukoll mar il-*Planning Authority* u rsista minn hemmhekk ukoll. Pero' meta waslu ghat-tigdid tal-**

konvenju l-konvenut ma riedx igedded u l-kuntratt ma sarx.

5. L-attur kiteb bl-avukat lill-konvenut liema ittri jinsabu esibiti u jgibu d-data ta' l-1 ta' Gunju 2000, u ta' l-24 ta' Frar 2001. Skond l-attur Vella kien offrielu mitejn lira (Lm200) qabel ma dahlu l-Qorti.

6. Emanuel Gauci x-xerrej, ighid li l-attur wasslu ma' Vella ghax-xiri ta' l-art u kienu ghamlu l-konvenju li fih kien gie ndikat li s-senserija kellha tithallas minn Vella. Gauci jkompli jikkonferma li ghadda z-zmien u l-permess baqa' ma giex, u fil-fatt il-konvenju baqa' ma giex imgedded.

7. Fil-konvenju jintqal espressament hekk:

"Dan il-konvenju huwa soggett ghal kundizzjoni li jigi approvat il-permess tal-bini li hemm pendenti, u li huwa nkluz ukoll f'dan il-bejgh, u ghalhekk f'kaz li l-permess ma jigix approvat skond il-pjanti li diga pprezenta l-venditur, il-kompraturi jkollhom id-dritt li jinhallu minn dan il-konvenju u f'dan il-kaz jigi bla effett u l-venditur ikun obbligat li jirrifondi kull depozitu mhallas lill-kompraturi……"

Hemm imnizzel ukoll fl-istess konvenju:

"Is-senserija tithallas mill-venditur".

8. Il-konvenut jammetti li l-attur kien avvicinah ghal bejgh ta' xi plots lill-Gauci u wara xi erbat ijiem sar il-konvenju. Fil-fatt jirrizulta mid-Dok EV 2 illi l-konvenju kien thassar fil-25 ta' Mejju 2000 peress li l-permess ma harigx. Pero' skond il-konvenut il-problema kienet dwar ghalkemm ghandu jiggedded il-konvenju. Fuq din jidher illi l-konvenut u Gauci ma humiex jaqblu peress illi Gauci qed ighid illi l-konvenut ried pagament ta' tletin elf lira (Lm30,000) kemm-il darba l-permess jigi fi zmien tlett xhur. Dejjem skond il-konvenut Gauci ma riedx igedded ghal zmien indefinit u ried id-depozitu lura. Il-konvenut ighid li Ebejer staqsa min kien ser ihallas tas-senserija u l-attur wiegbu li m'ghandhux ihallas hu l-ghaliex ma kienx hu li waqqa' l-konvenju. Pero' kemm-il darba l-konvenju minnu nnifsu kif ukoll tal-konvenuti in ezami jirrizulta

illi l-konvenut kien intrabat illi s-senserija jhallasha kollha hu.
9. It-Tribunal ma jistax ma jirrilevax illi l-kaz odjern sar biss kontra Emanuel Vella proprio, filwaqt illi l-vendituri ndikati fil-konvenju kif gja rilevat kienu tnejn (2).
10. Fil-kaz in ezami jidher illi l-attur ippresta tassew servizzi, pero' l-bejgh ma sehhx minnhabba ragunijiet li fuqhom ma kellux kontroll il-konvenut, cioe' l-fatt li l-permess ma harigx fil-hin. Mill-lat l-iehor is-servigi li ppresta l-attur kienu tali li jimmeritaw kumpens adekwat ghax-xoghol li ghamel, u tenut kont illi l-attur ressaq il-partijiet ghal ftehim, li l-attur ha hsieb ikellem lill-Perit dwar il-permess, u li l-attur stess irsista mal-Planning Authority biex johrog dan il-permess iwassal lit-Tribunal biex jillikwida *arbitrio boni viri* s-somma ta' tlett mitt lira (Lm300) bhala dovuta mill-konvenut lill-attur.

Ghaldaqstant it-Tribunal qed jilqa' t-talba attrici limitatament fis-somma ta' tlett mitt lira (Lm300) bl-imghaxijiet legali li jibdew jiddekorru mil-lum.

L-ispejjez ta' dina l-istanza, eskluzi l-ispejjez ta' l-ittra legali ta' l-1 ta' Gunju 2000 u ta' l-24 ta' Frar 2001 ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

Avv Joseph Refalo
Gudikatur