TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR

Gudikatur DR. Leontine Calleja LL.D

Udjenza nhar, l-24 ta' Mejju, 2023

Avviz tat-Talba numru: 196/2021 CL

Nutar Vanessa Pool (KI nru: 274671M)

VERSUS

Pietru Pawl Cutajar (KI nru: 195660M)

It-Tribunal;

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar l-1 ta' Lulju, 2021 fejn intalab sabiex il- konvenut jigi kundannat sabiex jhallas lil attrici s-somma komplessiva ta' disa' mija u hamsa u sebghin euro u hamsa u tletin centezmu (€975.35), rapprezentanti ricerki wara li fil-31 ta' Lulju 2017, kien gie iffirmat konvenju ghand in-Nutar Vanessa Pool bejn il-konvenut u Alfred u Suzanne Mamo ghal bejgh minghand il-konvenut u x-xiri mis-sinjuri Mamo, tal-Plot fi Triq Dun Manuel Zammit fis-Siggiewi. Illi kif jidher mill-istess konvenju annessa, l-konvenju jghid illi *jekk jirrizulta xi difett fir-ricerki u/jew ma johrogx il-permess imsemmi Pietru Pawl Cutajar jkollu l-obbligu jhallas l-ispejjez tar-ricerki u kif ukoll l-ispejjez inkorsi mill-Perit u mal-PA*. Illi r-rikorrenti ghamlet id-debiti ricerki li gew iqumu s-somma ta' €975.35 u ghalkemm l-konvenut gie interpellat biex jhallas, hu naqas li jaghmel dan.

Ra r-risposta ipprezentata fid-9 ta' Awwissu 2021, fejn il-konvenut ikkuntesta it-talba attrici ghall-hlas tas-somma indikata minnha peress illi l-ammont kif mitlub mhux dovut minnu. F'kull kaz u minghajr pregudizzju l-ammont imsemmi mhux dovut ukoll mill-mittenti ghaliex il-bejgh skond il-ftehiem preliminajra msemmi ma giex konkluz minghajr htija tal-eccepjent. Ghalhekk kwalunkwe spejjez li setghu saru mill-attrici fl-interess tal-klijenti taghha Alfred Mamo u Susan sive Suzanne Mamo ghandhom jhallsuhom huma. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi fid-29 ta' Novembru 2021, xehedet l-attrici Vanessa Pool illi kienet saret skrittura privata (foll 3) fl-ufficju taghha bejn il-konvenut u l-prospettivi akwirenti ghax il-konvenut ma riedx jaghmel konvenju. Skond l-iskrittura f'kaz illi jkun hemm xi difett fir-

ricerki il-konvenut jhallas l-ispejjez tar-ricerki. Kienet instabet illi l-qasma ma huh kienet saret permezz ta' kuraturi u ma setghex jbiegh ghax il-qasma ma saritx sew ghax il-plot li kien qieghed jbiegh skond il-kuntratt ma kinitx kollha tieghu u kien jehtieg korrezzjoni tal-kuntratt. Hi kienet ghamlet spiza ta' ricerki ta' vicin €1000 (foll 5 u 6), u kellha dritt tithallas taghhom. Fil-kontro ezami hi ikkonfermat illi Alfred u Susan Mamo kienu klijenti taghha qabel Lulju 2017 u kien gie iffirmat ftehiem ghax Pietru Pawl ma riedx jiffirma konvenju li jigi rregistrat izda ma tafx ghalfejn. Hi cahdet li kien Mamo li ma riedx jiffirma konvenju ghalkemm ikkonfermat illi hu kien jaf illi kellu jhallas il 1% taxxa fuq konvenju. B'referenza ghal kuntratt fl-atti tan-Nutar Sylvana Borg Caruana datat 21 ta' Mejju 2015, jista' jkun li kien tahulha dakinhar. B'referenza ghal kuntratt tal-qasma ikkonfermat illi din il-qasma saret b'ordni tal-Qorti. Mir-ricerki kienet harget li l-kien hemm tlett plots 5, 6 u 7 u fil-qasma kellhom jiehdu plot u nofs kull wiehed, il-5 u nofs is-6 ghal hu l-konvenut u Pietru Pawl kellu s-7 u nofs is-6, izda il-ftehiem ma kienx jaghmel referenza ghal plot imma l-kejl ta' 33 pied b'150 pied. Hi ikkonfermat li Pietru Pawl kien mar l-ufficju fl-24 ta' Novembru 2017 izda cahdet illi hi bdiet tikteb il-kuntratt. Fir-re ezami hi regghet ghamlet referenza ghal kuntratt u mill-kuntratt ma jirizultax plot 7 u nofs 6 izda ikkonfermat li fil-pjanta li taghmel referenza ghaliha l-kuntratt, fl-art immmarkat B jidhru nofs il-plot 6 u plot 7.

fis-26 ta' Jannar 2022, xehed Alfred Mamo fejn qal illi kien ftehiem mal-konvenut biex jmorru jaghmlu kuntratt ghand in-Nutar Vanessa Pool. Iltaqghu ghand in-Nutar u ffirmaw ftehiem li ha jixtri plot ghal prezz ta' €500,000 jew €600,000 u n-nutar kienet ser taghmel ir-ricerki. Kien hemm il-kondizjoni li johorgu l-permessi u jekk jkun hemm xi haga hazina jhallas ir-ricerki Pietru Pawl. Hu gharaf il-firma tieghu fuq id-dokument a foll 3. Fil-kontro ezami hu ikkonferma li hu jixtri l-artijiet u n-Nutar Vanessa Pool hija n-nutar tieghu. Kien minghalih li iffirma konvenju ghand in-Nutar, izda ma jiftakarx jekk hallasx il 1% taxxa u ma jafx jekk hemmx miktub meta jiskadi l-konvenju.Cutajar kien gab xi pjanta mieghu imma ma jiftakarx x'kien ezatt ghax baqa' f'idejn in-nutar. Hu jaf li kien iltaqa' darb'ohra ghand in-nutar imma ma jiftkarx id-data ghax kien hemm problema fil-qisien tal-art fi Triq Dun Manwel Zammit, Siggiewi u ma sarx il-kuntratt ghax skond in-nutar l-art ma kellhiex circa 33 pied faccatta u 150 pied kif kienet giet deskritta fil-konvenju. Hu ma kienx lehaq applika ghal permess. B'referenza ghal Dok PPC1 hu ma setghex jikkkonferma jekk kinitx l-istess pjanta li ra dakinhar izda jiftakar li kien qieghed jixtri l-plot B, li kienet ta' Pietru Paul Cutajar u kellha bicca tidhol fuq wara li kienet 10.12 mtrs li jigu xi 33 pied u kellha 150 pied fond ghax kienu kejluha bir-rutella. In-nutar izda kienet qaltlu li huh kellu plot u nofs aktar u hu fehem illi kien ser jixtri 15 il-pied flokk 33 pied u b'hekk thassar kollox.

Fil-5 ta' Ottubru 2022 xehed Pietru Pawl Cutajar li kien mar ghand in-Nutar Vanessa Pool li kienet n-nutar tax-xerrej biex jaghmel konvenju biex jbiegh art gewwa Siggiewi li kienet giet ghandu wara qasma ma huh. Il- kuntratt ta' qasma kienet a foll 27 et seq, fejn hu kien ha l-plot immarkat B li kellha 454 metri kwadri u huh kien ha 454 metri kwadri. Kienu iltaqghu ghand in-nutar li qaltlu li kien hemm bzonn li jgeddu l-konvenju ghal xahar. Wara xahar regghu iltaqghu ghand in-nutar u bdiet tikteb il-kuntratt. Hin minnhom regghet qalet li kellha bzonn aktar hin minghajr ma tatu raguni u hu qalilha li jekk ma kienx ser jsir dak in-nhar ma kienx ser jerga' jgedded ghax ried il-flus. Wara kienet cemplitlu n-nutar li ghamlet il-kuntratt tal-qasma li kellhom bzonn jirrangaw il-qies u flokk 454 metri kwadri kellha tigi 500 metri kwadri izda hu kien jaf li ma kienx hemm kejl ta' 500 metri kwadri. Din kienet ir-raguni u ippretendiet li jhallas l-ispejjez hu. Fil-kontro ezami hu ikkonferma li gharaf il-firma tieghu darbtejn fuq il-konvenju. In-

nutar kienet talbet tlett xhur ghar-ricerki, u huma kienu geddew b'xahar hu kien ghamel hafna konvenji u ma jafx jaqra u halla f'idejha u zgur ma kienx hu li ma riedx jaghmel konvenju. Hu ikkonferma li hu ma kienx mar ghal kuntratt tal-qasma ma huh imma kien mar wara u hallas lin-nutar u qratulu. In-nutar Sylvana Borg Caruana kienet cemplitlu u qaltlu biex jirrangaw il-qies wara li kienet cemplitilha n-Nutar Vanessa Pool imma hu kien cert li l-qies kien tajjeb. Ma setghex jkun hemm difett ghax huh kien biegh minghajr problema.

Fit-12 ta' April 2023 saret it-trattaazzjoni u l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra;

It-Tribunal ra l-iskrittura iffirmata bejn il-konvenut u l-konjugi Mamo u d-dokumenti li gew ipprezentat mill-konvenut immarkati bhala Dok PPC1. Semghet ix-xhieda tal-attrici, l- konvenut u Alfred Mamo. It-Tribunal jinnota illi pagna 4 tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Sylvana Borg Caruana, datat 21 ta' Mejju 2015, a rigward l-Ewwel Porzjon id-deskrizzjoni tghid:

A. *Porzjon u nofs ta' art formanti parti mill-art imsejha Ta' Zmetta sive Cica, immarkat bhala plot numru hamsa (5) u nofs il-plot numru sitta (6) hlief zona b'kejl ta' erbgha punt zero hamsa metri (4.05m)……..*

   Filwaqt illi fid-deskrizzjoni tat-Tieni Porzjon sfortunatament thallew barra il-kliem *plot numru sebgha (7) u* wara l-kliem *immarkat bhala …..*

B. *Porzjon u nofs ta' art formanti parti mill-art imsejha Ta' Zmetta sive Cica, immarkat bhala nofs il-plot numru sitta (6) inkluz zona b'kejl ta' erbgha punt ………hamsa metri (4.05m)……..(*thalliet barra ukoll il-kelma *zero* bejn il-kliem erbgha u hamsa metri*)*

Illi n-nutar kellha ragun meta issugerit lil-konvenut jaghmel korrezzjoni tal-kuntratt illi ghalkemm fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt tidher sewwa li d-divizjoni kellha tinkludi l-plot bin-numru 7, sfortunatament fid-deskrizzjoni tal-kuntratt a foll 4 din m'hijiex daqstant cara u ghalhekk hija raguni valida ghalfejn kuntratt ta' bejgh ma jkunx jista' jsir minhabba xi difett fir-ricerki.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, jaqta' u jiddeciedi din l-azzjoni billi jilqa' it-talba tal-attrici sabiex il-konvenut jigi ikkundanat jhallasha s-somma ta' disa' mija u hamsa u sebghin euro u hamsa u tletin centezmu (€975.35),bhala spejjez ta' ricerki, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawza odjerna[1], sad-data tal-ħlas sħiħ effettiv. L-ispejjez ghandhom jithalsu mill-konvenut.

Avukat, Leontine Calleja LL.D.
GUDIKATUR

[1] Stante li ma gietx ipprezentata kopja legali tal-ittra ufficjali numru 2761/19.