FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr Phyllis Aquilina LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 20 ta' Ġunju, 2017

Talba Nru: 920/2015PA

Mizzi Steve u Mizzi Cheryl

vs

Nutar Dr. Christopher Gatt

It-Tribunal,

Ra l-Avviż tat-Talba preżentat fis-7 ta' Diċembru 2015 li permezz tiegħu l-atturi premettew li fit-3 ta' Frar 2014, għamlu konvenju fl-uffiċju tal-konvenut Dr. Christopher Gatt biex jixtru u jakkwistaw mingħand Andre` Cassar il-fond 22, Triq San Alfons, Sliema, liberu u frank, u nkarigaw lill-istess Nutar Gatt biex jieħu ħsieb dak li kien hemm bżonn biex isir il-kuntratt, u nfurmawh ukoll li biex isir l-akkwist kienu ser jissellfu mill-bank; li ftit wara, huma ġew infurmati li l-proprjeta` ma kienet libera u franka xejn, iżda filfatt kienet soġġetta għal ċens temporanju pagabbli lill-Uffiċju Konġunt; illi fuq parir tal-konvenut, għamlu żewġ estensjonijiet tal-konvenju bit-tama li l-problema tiġi riżolta, pero` dan ma seħħx u l-konvenju tħassar; li b'riżultat ta' dan, l-atturi ġarrbu spejjeż żejda relatati mas-self mill-bank; illi ta' xogħlu, il-konvenut bagħat kont ta' €3,498.53ċ (tlett elef, erba' mija, tmienja u disgħin Ewro, tlieta u ħamsin ċenteżmi) fid-29 ta' Settembru 2014, liema kont jikkomprendi l-ispejjeż inkorsi minnu (parti saħansitra doppji) u l-atturi

ħallsu wkoll l-ispejjeż bankarji; li sussegwentement, l-atturi xtraw proprjeta` oħra u użaw is-servizzi tal-istess Nutar, u ħallsuh il-kont kollu mingħajr tlaqliq, u mingħajr skonti apprezzabbli; li l-atturi jidhrilhom li l-ammont imħallas minnhom lin-Nutar konvenut dwar il-konvenju li tħassar kien eżaġerat, u ma kienx ġust u ekwu. Huma għalhekk talbu li dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut jirrifondilhom is-somma ta' tlett elef Ewro (€3,000), jew somma verjuri, li dan it-Tribunal jidhirlu ekwa fiċ-ċirkostanzi, bl-ispejjeż kontra l-konvenut inġunt għas-subizzjoni, u bl-imgħax fuq kull ammont stabbilit minn dan it-Tribunal mid-data tal-preżentata tal-Avviż tat-Talba.

Ra r-Risposta tal-konvenut preżentata fil-5 ta' Jannar 2016 li permezz tagħha eċċepixxa (i) preliminarjament, l-inkompetenza *ratione valoris* ta' dan it-Tribunal billi t-talba tal-atturi tirrigwardja ammont inċert u indeterminat, u l-atturi qed jitolbu l-likwidazzjoni minn dan it-Tribunal; (ii) mingħajr preġudizzju, fil-mertu, it-talba attriċi hija frivola u vessatorja billi l-kuntratt bejn il-kontendenti jinsab regolat b'*Contract of Engagement* datat 3 ta' Frar 2014, li jirrifletti l-liġijiet applikabbli, u li kien debitament aċċettat mill-atturi; (iii) mingħajr preġudizzju wkoll, il-konvenut għażel li jitlob ħlas ridott, anqas minn dak dovut lilu; (iv) mingħajr preġudizzju wkoll, l-atturi għażlu li jħallsu l-ammont mitlub mill-konvenut, mingħajr ebda riżerva, u reġgħu inkarigawh in konnessjoni ma' kuntrattazzjoni oħra, mingħajr ebda kontestazzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-konvenut, senjatament (ii) *Contract of Engagement* datat 3 ta' Frar 2014 (Dok.'CG1', fol. 9-11); (ii) kont maħruġ mill-konvenut lill-atturi dwar ix-xogħol konness mal-akkwist tal-fond 22, Triq San Alfons, Sliema, datat 29 ta' Settembru 2014 (Dok.'CG2', fol. 12-13).

Ra s-sentenza preliminari ta' dan it-Tribunal, diversament presjedut, mogħtija fit-23 ta' Settembru 2016, li permezz tagħha ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut dwar in-nuqqas ta' kompetenza tiegħu *ratione valoris*, u ordna l-prosegwiment tal-kawża, filwaqt li rriżerva l-ispejjeż għall-ġudizzju finali.

Sema' l-provi mressqa mill-partijiet.

Ikkunsidra li:

Fl-affidavit tiegħu[1], l-attur **Steve Mizzi** spjega kif huwa u martu l-attriċi Cheryll Mizzi kienu għamlu konvenju ma' Andre` Cassar għand in-Nutar konvenut biex jixtru l-fond 22, fi Triq San Alfons, Sliema. Dan il-konvenju kien sar fit-3 ta' Frar 2014[2]. Il-proprjeta` kellha tinbiegħ libera u franka minn ċnus u piżijiet, u l-kuntratt kellu jiġi pubblikat sal-4 ta' Ġunju 2014. Jgħid li n-Nutar konvenut kellu tassistih lin-Nutar Dottor Maria Bonavia, li nfurmat lill-atturi li mir-riċerki kien irriżulta li fuq dan il-fond kien hemm ċens, u li mir-riċevuta provduta mill-venditur, kien jidher li dan kien ċens temporanju. In-Nutar konvenut kien irrakkomanda lill-atturi biex jieħdu parir mingħand avukat, minħabba li l-venditur kien qed joqgħod fuq id-dikjarazzjoni fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu li ċ-ċens kien mifdi, u filfatt l-atturi kkonsultaw ruħhom ma' Dr. Vincent Galea. Fuq parir tal-avukat, l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lill-venditur Andre` Cassar biex jersaq għar-rexxissjoni tal-konvenju u jagħmel tajjeb għad-danni. L-ittra uffiċjali saret fis-16 ta' Mejju 2014.[3] L-attur jgħid li Cassar wieġeb bl-avukat tiegħu li ma kienx jaf b'dan iċ-ċens temporanju, billi meta xtara hu ma ssemma xejn, u li dan sar jafu biss f'din l-istanza. Fl-istess ħin, Cassar informa lill-atturi li kien inkariga Nutar biex jipprova jikkonċerti dan iċ-ċens f'ċens perpetwu[4]. L-attur jgħid li, fuq parir tal-avukat, estendew il-konvenju bi skrittura tat-3 ta' Gunju 2014[5]. Reġgħu estndewh għal darb'oħra fit-3 ta' Settembru 2014[6] għaliex ġew infurmati li l-venditur kellu laqgħa mal-*Joint Office* fil-ġranet ta' wara. L-attur jgħid li ried jattendi huwa wkoll għal din il-laqgħa, pero` n-Nutar tal-venditur qallu biex ma jmurx. Wara dan, skond l-attur, l-istess Nutar inkarigat mill-venditur bagħat għalih u ssuġġerielu li l-post jixtrih xorta, billi f'xi żmien kellha toħroġ skema. Pero` l-attur ma riedx jieħu riskju u huwa u martu ddeċidew li jxolju l-konvenju, filwaqt li bdew ifittxu proprjeta` oħra.

---

[1] Fol. 55
[2] Fol. 58 sa 60
[3] Fol. 62
[4] Fol. 63
[5] Fol. 64
[6] Fol. 65

L-attur jgħid li, fl-istess żmien kienu sabu proprjeta` oħra, u reġgħu nkarigaw lin-Nutar konvenut biex jagħmlilhom il-konvenju. Jgħid li Andre` Cassar ma riedx jikkanċella l-konvenju, u kien biss bi skrittura datata 29 ta' Novembru 2014 li l-partijiet irrexxindew dak il-konvenju, u l-atturi ħadu lura d-depożitu fuq il-prezz tal-bejgħ.[7]

L-attur jgħid li n-Nutar konvenut bagħatlu kont ta' €3,498.53ċ (tlett elef, erba' mija, tmienja u disgħin Ewro, tlieta u ħamsin ċenteżmi) għax-xogħol eżegwit minnu in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond 22, Triq San Alfons, Sliema, li huwa u martu ħallsu b'ċekk datat 3 ta' Ottubru 2014.

L-attur xehed ukoll li fis-16 ta' Marzu 2015, in-Nutar Maria Bonavia talbithom ħlas ta' €253.38ċ (mitejn, tlieta u ħamsin Ewro, tlieta u tmenin ċenteżmu) rappreżentanti spejjeż relattivi għall-konvenju fuq dan il-fond f'Tas-Sliema, liema ħlas jgħid li għaddewh lin-Nutar Bonavia. Huwa ppreżenta korrispondenza bl-*email* tan-Nutar Bonavia li biha talbithom dan il-ħlas, b'indikazzjoni li kienu jidhru mnaqqsa mill-kont tan-Nutar Gatt.[8]

L-attur jgħid li meta pparagunaw il-kont li tathom in-Nutar Maria Bonavia għall-kuntratt tat-tieni post f'Santa Venera[9], u l-kont tan-Nutar konvenut għall-kuntratt tal-fond f'Ta' Sliema li ma sarx[10], dehrilhom li n-Nutar konvenut kien żammilhom wisq, anke għaliex meta ħadmu l-kont bil-*Billing Calculator*[11], il-kont ġie €648.60ċ (sitt mija, tmienja u erbgħin u sittin ċenteżmu) biss.

In kontro-eżami, l-attur **Steve Mizzi** xehed li dakinhar tal-konvenju ma' Andre` Cassar, il-venditur ma kienx ħa miegħu r-riċevuta taċ-ċens, imma kien għaddieha direttament lin-Nutar wara l-konvenju. Qal ukoll li, lin-Nutar konvenut, huwa u martu kienu talbuh biex jibda bir-riċerki mill-ewwel minħabba li kellhom urġenza biex jagħmlu l-kuntratt għax kienu laħqu biegħu l-post fejn kienu joqogħdu. L-attur qal li, qabel dan il-

[7] Fol. 66-67
[8] Fol. 68
[9] Fol. 69-70
[10] Fol. 73-74

każ, ma kienx jaf x'kienet id-differenza bejn ċens temporanju u ċens perpetwu, u li kien in-Nutar konvenut li spjegalu din id-differenza. Qal li n-Nutar konvenut kien spjegalu li ċ-ċens temporanju li kien hemm fuq dan il-post kellu jagħlaq wara xi disgħa u għoxrin sena. Fi kliem l-attur, *'naqbel li assolutament ma huwiex tort tan-Nutar li ma sarx il-kuntratt. Qed niġi mistoqsi jekk allura naħsibx li n-Nutar Gatt kellu d-dritt li jitħallas tax-xogħol li għamel, u ngħid li iva. Nikkonferma li n-Nutar Gatt kien qalli li kien hemm Nutara oħra li kienu ħadmu fuq dan it-titolu pero` ħadd minnhom ma kien inudna b'dan id-difett u li effettivament kien l-istess Nutar Gatt l-ewwel wieħed li nduna bih dan id-difett ... Nikkonferma bil-ġurament tiegħi li jiena lin-Nutar Gatt kont għidtlu: 'Inbuslek saqajk talli ħriġtni minn din il-problema'.*[12]

Ra l-affidavit tal-attriċi **Cheryll Mizzi**[13] li fih ikkonfermat il-verżjoni tal-fatti mogħtija minn żewġha.

In kontro-eżami[14], l-attriċi qalet li l-komunikazzjonijiet kienu jsiru ma' żewġha l-attur, għalkemm hija kienet tkun preżenti meta jmorru għand in-Nutar.

Sema' x-xiehda tan-**Nutar Dottor Joseph Abela**, President tal-Kunsill Notarili[15], li fiha spjega li l-*Billing Calculator* huwa bażat in parti fuq il-liġi li tirregola l-professjoni notarili, u in parti fuq rakkomandazzjonijiet tal-Kunsill Notarili. Mitlub jindika d-dritt dovut lin-Nutar konvenut in konnessjoni mal-konvenju in kwistjoni, ix-xhud iddikjara li dan ma setax jagħmlu għaliex ma kienx jaf eżatt x'xogħol għamel in-Nutar konvenut in konnessjoni ma' dak il-konvenju. Rinfaċċjat bir-riżultanzi tal-*Billing Calculator* preżentati mill-attur, in-Nutar Abela xehed li dawn ir-riżultanzi ma kinux jikkorrispondu għax-xogħol li wettaq in-Nutar konvenut skond il-kont mibgħut minnu, għaliex inħadem daqslikieku n-Nutar kien irrediġa biss il-konvenju, mingħajr ma ordna u vverifika r-riċerki. Huwa qal li l-atturi ħadmu l-kont għal *'Promise of Sale Only'*, mentri fil-*Billing*

[11] Fol. 71-72
[12] Ara xiehda tal-attur in kontro-ezami, 14.12-2016
[13] Dok. CM
[14] 14.12-2016
[15] Udjenza tal-15 ta' Novembru 2016

Calculator hemm erba' entrati differenti għal skali differenti ta' xogħol li jkun għamel in-Nutar.

In kontro-eżami, in-Nutar Abela spjega li hemm żewg kategoriji differenti għal bejgħ b'self, u mingħajr self, u li d-drittijiet tan-Nutar ivarjaw minn każ għal ieħor. In-Nutar ikkonferma li nutar jista' jirregola r-relazzjoni kuntrattwali tiegħu ma' klijent b'kitba, u filfatt il-*Billing Calculator* jinkludi kategorija msejha *'Other fees as per law or as per contract of engagement'*, oltre li l-kuntratt professjonali jista' jeskludi l-applikabilita' tal-*Billing Calculator*.

Dwar il-kompitu tal-Kunsill Notarili b'każ ta' allegazzjoni ta' ħlas żejjed mitlub min-Nutar, in-Nutar Abela spjega li din l-investigazzjoni taqa' fil-mansjonijiet tal-Kunsill Notarili, pero` ma jafx li tressaq quddiem il-Kunsill ilment kontra n-Nutar Gatt dwar dan il-każ.

Sema' x-xiehda tan-**Nutar Dottor Maria Bonavia** li ddikjarat li fis-sena 2014, kienet tagħmel xogħol notarili fl-uffiċju tan-Nutar konvenut, billi kienet tagħmel konvenji fl-uffiċju tiegħu, u mbagħad tieħu ħsieb sa ma jsir il-kuntratt. Hija kkonfermat li kienet hi li rrediġiet il-konvenju għall-bejgħ tal-fond 22, Triq San Alfons, Sliema, lill-atturi, għalkemm kien preżenti n-Nutar konvenut, u li kienet hi li rreġistratu mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Hija kkonfermat ukoll li l-proprjeta` kellha tinbiegħ libera u franka, u li l-kuntratt ta' bejgħ baqa' ma ġiex pubblikat għaliex instab li kien hemm ċens temporanju jaggrava l-fond. Qalet li kienet bdiet bir-riċerki mill-ewwel, qabel ħarġet is-*sanction letter*, għaliex l-atturi hekk talbu.

Skond in-Nutar Bonavia, meta għamlet ir-riċerki sabet li l-fond kien soġġett għal ċens perpetwu u li, meta nfurmat b'dan lill-partijiet, il-venditur kien aċċetta li jifdih. Hi talbitu kopja tar-riċevuta taċ-ċens, u meta ħadhielha skopriet li dan kien ċens temporanju. Minħabba f'hekk, kompliet bir-riċerki, u għamlet verifiki wkoll mal-*Joint Office,* minn fejn irriżultalha li ċ-ċens ma kien mifdi xejn. Fil-frattemp għaddew tlett ġimgħat, u l-avukat tal-atturi taħom direzzjoni biex iwaqqfu r-riċerki. Billi l-atturi kienu mgħaġġlin, u

kienu qed jippruvaw isibu soluzzjoni, hija laħqet abbozzat il-kuntratt finali u daħħlet il-fajl il-Bank.

In kontroeżami, in-Nutar Bonavia ddikjarat li għall-konvenju, il-venditur kien ħa biss kuntratt ta' self, li minnu kienet tirriżulta d-deskrizzjoni tal-proprjeta`, imma dan ma kienx il-kuntratt tal-akkwist. F'dan il-kuntratt ta' self, il-proprjeta` kienet dikjarata libera u franka minn ċnus. Qalet li, meta ordnat ir-riċerki, sabet li fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu, il-fond kien deskritt bħala soġġett għal ċens annwu u temporanju, pero` kien hemm żewġ kuntratti oħra ta' self ma' banek kummerċjali li fihom il-fond kien deskritt bħala liberu u frank.

Fuq domanda tat-Tribunal, in-Nutar Bonavia spjegat li Cassar kien ilu li xtara għaxar snin bl-eżatt (differenza ta' ftit granet) meta sar il-konvenju. Qalet li, fiż-żmien in kwistjoni, kienet ivverifikat li l-*Joint Office* ma kellu ebda skema miftuha għal fidi ta' ċnus bħal dawn. Qalet ukoll li kienet hi li vverifikat it-titolu, mhux in-Nutar konvenut. Qalet li anke r-rapport dwar it-titolu laħqet preparat, pero` m'għaddietux lill-atturi għaliex ma kienx sodisfaċenti. Kulma kien jonqsu biex jiġi kompletat kienu l-aġġornamenti tar-riċerki, u l-kwistjoni taċ-ċens. Hija eżibiet kopja ta' dan l-abbozz ta' rapport fl-atti tal-kawża.[16]

In-Nutar Bonavia ma ftakritx jekk, fil-kors tax-xogħol li wettqet għall-atturi fuq l-akkwist tal-proprjeta` f'Santa Venera, kinetx talbithom ħlas ta' riċerki li għamlet dwar il-fond f'Tas-Sliema.

Fuq domanda tat-Tribunal, in-Nutar Bonavia spjegat li l-arranġament li kellha man-Nutar konvenut dak iż-żmien kien li mal-publikazzjoni tal-kuntratt, hi tiġbor l-ispejjeż li tkun ħarġet, filwaqt li n-Nutar konvenut jiġbor il-ħlas tad-dritt.

[16] Dok. X1

Fl-affidavit tiegħu[17], in-**Nutar Christopher Gatt** jgħid li kien iltaqa' mal-atturi fuq kuntratt, meta huma biegħu d-dar tagħhom lil xerrejja li kienu nkarigawh jippublika l-att. Sussegwentement, l-atturi nfushom inkarigawh jeħdilhom ħsieb l-akkwist tal-fond 22, Triq San Alfons, Sliema. Jgħid li l-ewwel iltaqa' mal-atturi, u tkellmu fuq dan il-konvenju; imbagħad reġa' ltaqa' magħhom, u n-Nutar Maria Bonavia li dak iż-żmien kienet tippresta servizzi lill-uffiċju tiegħu, abbozzatulhom. F'dan l-abbozz, il-post kien indikat li kellu jiġi trasferit liberu u frank minn ċnus u piżijiet, u l-atturi kienu awtorizżaw lin-Nutar Gatt u lin-Nutar Bonavia biex jibdew bir-riċerki immedjatament, anke qabel ma l-bank japprova s-self. Jgħid li d-deskrizzjoni tal-fond ħaduha minn fuq kuntratt ta' self, pubblikat min-Nutar Dottor Edward Flores fit-3 ta' Ottubru 2012, fejn il-proprjeta` kienet deskritta bħala ħielsa minn ċnus u piżijiet.

In-Nutar Gatt xehed li, kontestwalment mal-firma ta' dak il-konvenju, l-atturi kienu ffirmaw *'Contract of Engagement'* miegħu, datat 3 ta' Frar 2014 (u eżibit bħala Dok.'CG3'). Dan il-kuntratt iffirmatu biss in-Nutar Maria Bonavia.

In-Nutar Gatt kompla jgħid li, mir-riċerki li għamlu, kienu sabu li fil-kuntratt tal-akkwist tal-venditur Andre` Cassar, pubblikat min-Nutar Dottor Patrick Critien fid-9 ta' Marzu 2004 (Dok.'CG4') kien hemm dikjarat li l-fond kien soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' tnejn u ghoxrin centezmu (22c). Meta n-Nutar Bonavia infurmat lill-attur b'dan, huwa qallha li ried jixtri l-post liberu u frank. Fil-frattemp, in-Nutar laħqet preparat l-abbozz tal-kuntratt, flimkien mal-fajl għall-bank. Meta n-Nutar Bonavia kellmet lill-venditur biex jifdih, huwa talab l-assistenza tagħha biex jagħmel dan, u hija talbitu kopja tal-aħħar riċevuta tal-ħlas taċ-ċens.

Skond in-Nutar Gatt, fit-2 ta' April 2014, il-venditur Andre` Cassar għaddielhom kopja ta' riċevuta li turi li ċ-ċens gravanti dan il-fond ma kienx perpetwu imma temporanju (Dok.'CG7'). Jghid li qabbad lin-Nutar Bonavia tintraċċa l-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika, bit-tama li jirriżulta li kien hemm żball fir-riċevuta, u li ssuġġerixxa lill-atturi jkellmu avukat, u għaddhielu kopja sħiħa tar-riċerki.

[1717] Ara nota preżentata fl-udjenza tal-14 ta' Diċembru 2016

In-Nutar jgħid li, mill-provenjenza, jirriżulta li kemm fuq l-att tal-akkwist tal-venditur Cassar, u anke fuq l-att sussegwenti ta' self mogħti lilu fit-3 ta' Ottubru 2012, kien hemm żball, fis-sens li ċ-ċens kien indikat bħala perpetwu u mhux temporanju.

In-Nutar iddikjara li, minn dan kollu, huwa ma seta' jkun jaf xejn meta n-Nutar Bonavia abbozzat il-konvenju, u ffirmawh l-atturi, billi l-iżball inkixef mir-riċevuta preżentata mill-venditur. Effettivament, skond in-Nutar, huma ma kellhomx għalfejn imorru lura aktar minn 10 snin fir-riċerki tagħhom dwar it-titolu, u kieku waqfu sa 10 snin, dan id-difett ma kienx jiġi skopert.

In-Nutar kompla jgħid li, bit-tama li l-venditur isib soluzzjoni u jifdi ċ-ċens bin-Nutar inkarigat minnu, l-atturi kienu estendew darbtejn il-validita' tal-konvenju. Wara dan, il-partijiet kienu ftiehmu li jirrexxindu l-konvenju, liema rexxissjoni saret bi skrittura datata 29 ta' Novembru 201, u l-atturi ħadu d-depożitu lura, u applikaw għar-rifużjoni tat-taxxa mħallsa fuq il-konvenju.

In-Nutar Gatt iddikjara li fid-29 ta' Settembru 2014, huwa kien bagħat il-kont tad-drittijiet u l-ispejjeż dovuti lilu, skond il-*Contract of Engagement*, lill-atturi. Minnaħa tagħhom, l-atturi ħallsu dan il-kont mingħajr opposizzjoni jew riżerva, anzi rringrazzjawh talli kien sab iċ-ċens temporanju, u urewh l-apprezzament kbir tagħhom għal dan. Wara dan, in-Nutar Gatt jgħid li l-atturi reġgħu qabbduh jippublika att tal-akkwist ta' fond ieħor li kienu ser jakkwistaw fl-istess żmien.

In-Nutar ta wkoll spjegazzjoni dettaljata u legali ta' kull miżata fil-kont maħruġ minnu, u li qed jiġi kontestat b'din il-kawża

In kontro-eżami[18], in-Nutar Gatt iddikjara li l-konvenju kellu jsir fil-31 ta' Jannar 2014, pero` ma sarx dakinhar minħabba li nqalgħet kwistjoni fuq il-permessi. Dakinhar,

[18] Ara kontro-eżami tan-Nutar Christopher Gatt, 22.2.2017

pero`, lill-venditur il-konvenut qal li talbu biex jeħodlu l-kuntratt tal-akkwist tiegħu fl-appuntament sussegwenti li kellhom għall-konklużjoni tal-konvenju.

Fuq domanda tat-Tribunal, in-Nutar Gatt iddikjara li dak iż-żmien, in-Nutar Bonavia ma kinetx impjegata jew soċja formali tiegħu, pero` kien jassenjalha x-xogħol u hi teżegwih. Filfatt, dan il-konvenju kitbitu hi. In-Nutar xehed li, meta kellu jsir il-konvenju, fit-tieni appuntament tat-3 ta' Frar 2014, Cassar reġa' ma ħax miegħu l-kuntratt tal-akkwist, pero` ħa kuntratt ta' self, li kien fih id-deskrizzjoni tal-fond. Qal ukoll li r-riċerki fuq l-atturi, u fuq il-venditur, kienu ġa lesti fil-21 ta' Frar 2014. B'hekk ġiet li n-Nutar Bonavia sabet l-akkwist, u r-riferenza għaċ-ċens perpetwu. Il-fajl ġie ppreżentat lill-bank, li kien ser jislef, fis-27 ta' Marzu 2014, meta n-Nutar Bonavia kienet diġa' għarrfet lill-atturi, u lill-venditur, bir-riżultanzi fuq iċ-ċens.

In-Nutar Gatt iddikjara wkoll li l-iskritturi tat-tiġdid irrediġiethom in-Nutar Maria Bonavia, u rreġistrathom hija wkoll. Iż-żewġ estensjonijiet saru minħabba fil-kwistjoni taċ-ċens temporanju. Meta l-problema ma ssolvietx, skond in-Nutar Gatt, huma waqqfu l-proċess mal-bank u l-kuntratt ma ġiex pubblikat. Pero` l-pjanti laħqu saru, u l-ispejjeż relattivi wkoll. In-Nutar Gatt irrefera wkoll għal-liġi dwar it-tariffi, partikolarment meta n-Nutar ikun ivverifika t-titolu, pero` l-kuntratt jibqa' ma jiġix pubblikat. Skond hu, id-dritt mitlub kien jirrispekkja dak dovut skond il-liġi, u r-rakkomandazzjonijiet tal-Kunsill Notarili. Qal ukoll li jaf li l-atturi kien fi ħsiebhom ifittxu lill-venditur tagħhom għad-danni li kienu ġarrbu minħabba li l-kuntratt ma setax isir, u għalhekk talbuh jagħmlilhom il-kont immedjatament.

Dwar l-ispiża doppja tar-riċerki, in-Nutar qal li ma kienx jaf li l-atturi kienu ħallsu l-ammont ta' €253.38ċ lin-Nutar Bonavia f'dak ir-rigward, u li talabhom dak il-ħlas għaliex in-Nutar Bonavia kienet qaltlu li ma ġabrithomx. Qal li dik l-ispiża kienet ħarġitha n-Nutar Bonavia, pero` magħha kien miftiehem li jiġborhom hu mingħand il-klijent.

Sema' x-xiehda ta' **Andre` Cassar**, li wara li kien inġunt u ma deherx quddiem it-Tribunal biex jixhed, tressaq quddiemu b'mandat ta' skorta fl-udjenza tal-4 ta' April 2017. Huwa spjega li kien ser ibiegħ id-dar tiegħu 22, Triq San Alfons, Ta' Sliema, lill-atturi, pero` l-bejgħ baqa' ma sarx billi n-Nutar li qabbad l-attur kien sab ċens li x-xhud qal li ma kienx jaf bih qabel, u li kien ċens temporanju. Qal li fil-kuntratt ta' meta xtara hu, il-post kien liberu u frank, u għalhekk wiegħed li jbiegħu liberu u frank lill-atturi. Qal li ħa inizjattiva, u mar il-*Joint Office* jara kienx hemm rekord ta' dan iċ-ċens. Mistoqsi għaliex mar il-*Joint Office*, fuq iċ-ċens, u mhux band'oħra, ix-xhud qal li kien sema' mingħand in-nies tat-triq tiegħu li, jekk ikun hemm ċens, ikun hemm rekord tiegħu fil-*Joint Office.*

Fuq domanda tat-Tribunal, ix-xhud iddikjara li hu qatt ma ħallas ċens, u qatt ma rċieva talbiet biex iħallas. Meta saritlu riferenza għar-riċevuta taċ-ċens maħruġa lil Mary Busuttil, ix-xhud qal li jagħrfu bħala dokument li rċieva d-dar, pero` ma kienx jaf jgħid kif kien ġie għandu. Fi kliemu, *'Wara li n-Nutara għarrfitni li sabet li kien hemm ċens sirt naf li kien hemm ċertu Mary Busuttil li isimha jidher fuq id-dokument esebit fol.61 tal-proċess li kienet tiġbor iċ-ċens'.* Cassar qal li l-post għadu fih sal-lum u għadu jħallas iċ-ċens. Qal li l-ewwel darba li kien rikonoxxut mill-*Joint Office* bħala ċ-ċenswalist kien sena wara li għamel dan il-konvenju – bagħtulu biex iħallas, ħallas, u ħarġet riċevuta f'ismu.

Andre` Cassar iddikjara li l-atturi kienu bagħtulu ittra, u talbuh il-flus tan-Nutar, pero` qatt ma fittxewh b'kawżi f'dak ir-rigward. Qal li hu kien wieġeb għall-ittra bl-avukat tiegħu.

Cassar qal li kien propona lill-attur li jnaqqaslu l-prezz tal-fidi mill-prezz tal-bejgħ, imma l-attur ma aċċettax. Qal ukoll li għamel minn kollox biex isolvi din id-diffikulta` pero` ma rnexxielux.

Cassar iddikjara li mill-*Joint Office* kien sar jaf li, mingħajr ma kien jaf hu, in-Nutar li ħadlu ħsieb l-akkwist kien avżahom li hu kien iċ-ċenswalist il-ġdid tal-proprjeta`, u talabhom jirrikonoxxuh bħala ċ-ċenswalist.

In kontro-eżami, Cassar qal li l-post kien xtraħ ma' martu fl-2004, u mbagħad xtara sehemha fl-2012. Mistoqsi min qallu biex imur il-*Joint Office* fuq iċ-ċens, Cassar wieġeb li ma kienx jiftakar. Skond hu, lanqas kien jaf min hi Mary Busuttil. Qal li min biegħlu kellu jifdi ċ-ċens qabel ibiegħlu, u suppost hekk għamel. Qal li lill-atturi kien tahom karta li turi li min kien biegħlu kien ħallas għaxar snin ċens lil din Mary Busuttil u b'hekk feda ċ-ċens (Dok.'AC1').

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra li:

F'din il-kawża, l-atturi qed jitolbu rifużjoni ta' tlett elef Ewro (€3,000) mis-somma akbar li għaddew lill-konvenut skond il-kont maħruġ minnu datat 29 ta' Settembru 2014 għax-xogħol li għamel in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond 22, Triq San Alfons, Sliema. Il-kont sħiħ kien jammonta għal €3,498.53ċ. Din is-somma l-atturi ħallsuha lin-Nutar Gatt kwantu għal €750 depożitu qabel twettaq l-inkarigu, u l-bilanċ f'Ottubru 2014.

L-atturi jippretendu li n-Nutar Gatt talabhom ħlas eċċessiv, fid-dawl tal-fatt li l-kuntratt tal-akkwist baqa' ma ġiex pubblikat minħabba li l-venditur ma kienx f'qagħda jbiegħilhom dan il-fond kif miftiehem fil-konvenju ta' bejniethom. Jgħidu li waslu għal din il-konklużjoni wara li għamlu paragun bejn dan il-kont, u l-kont li susseġwentement tahom l-istess konvenut f'Mejju 2015 għax-xogħol li huwa wettaq fuq inkarigu tagħhom in konnessjoni mal-akkwist ta' fond ieħor f'Santa Venera, u wara li għamlu l-kalkoli tagħhom bil-*Billing Calculator* disponibbli fuq is-sit elettroniku tal-Kunsill Notarili.

Min-naha tiegħu, il-konvenut jikkontendi li l-ħlas mitlub minnu huwa fit-termini tal-kuntratt ta' servizz li kellu mal-atturi, u fit-termini tal-liġi, u li għalhekk ma għandu jirrifondilhom xejn.

Jidher li, b'din il-kawża, l-atturi qed ifittxu rimedju għall-jedd li jippretendu li għandhom, taħt l-**art. 1022** tal-**Kodiċi Ċivili**, li jitolbu l-ħlas lura ta' dak li ħallsu lill-konvenut bi żball.

Sabiex ikun jista' jiddeċiedi dwar it-talba tal-atturi, u d-difiżi mressqa mill-konvenut, it-Tribunal irid l-ewwel jeżamina r-relazzjoni legali li kien hemm bejn l-atturi u l-konvenut, meta dan aċċetta l-inkarigu mingħandhom li jassistihom professjonalment biex jakkwistaw il-proprjeta` f'Ta' Sliema mingħand Andre` Cassar. Il-konvenut preżenta kopja ta' skrittura privata (*'Contract of Engagement'*) datata 3 ta' Frar 2016, li tidher iffirmata min-Nutar Maria Bonavia, u mill-atturi, li l-konvenut jgħid li tirregola r-relazzjoni professjonali bejnu u bejn l-atturi, u wkoll il-ħlasijiet li kellhom isiru dovuti lilu mill-atturi tax-xogħol imwettaq minnu. L-atturi minnaħa tagħhom ma semmew xejn dwar dan il-kuntratt fl-Avviż tat-Talba tagħhom, u lanqas fil-kors tal-provi, għalkemm ma ċaħdux li kienu ffirmawh.

L-ewwel diffikulta` li tinsorġi dwar dan il-kuntratt hija jekk kienx jorbot lill-konvenut, billi ma ffirmahx hu imma ffirmatu n-Nutar Maria Bonavia.

Fuq domandi tat-Tribunal, il-konvenut spjega li l-atturi kienu nkarigaw lilu għall-akkwist tal-fond f'Ta' Sliema, wara li hu kien ippublika l-kuntratt ta' bejgħ tal-fond residenzjali tagħhom, u li n-Nutar Maria Bonavia kienet tippresta servizzi mill-uffiċju tiegħu meta huwa kien jassenjalha biex teżegwixxi xogħol minn tiegħu. Dawn is-servizzi kienu jinkludu l-kitba tal-konvenji, fil-presenza tiegħu, u mbagħad il-verifika tat-titolu tal-venditur u s-servizzi l-oħra kollha anċillari. Spjega wkoll li kellu arranġament man-Nutar Bonavia li mingħand il-klijent jitħallas hu, kemm tal-ispejjeż u anke d-dritt, u mbagħad jirrifondilha l-ispejjeż li tkun ħarġet, u jħallasha b'rata fiss ta' għoxrin Ewro

(€20) kull siegħa xogħol. Fix-xiehda tagħha, in-Nutar Maria Bonavia essenzjalment ikkonfermat din ir-relazzjoni li kellha mal-konvenut.

Wara li qies dan l-isfond, it-Tribunal jasal għall-konklużjoni li l-atturi nkarigaw lill-konvenut, u mhux lin-Nutar Maria Bonavia, u li minkejja li kienet hi li ffirmat il-*'Contract of Engagement'*, kemm l-atturi u anke hi, u l-konvenut, kienu konxji li dan qed tagħmlu fl-interess tan-Nutar Christopher Gatt imqabbad mill-atturi, u konsegwentement responsabbli lejhom għall-eżekuzzjoni tal-inkarigu mogħti minnhom, kif trid il-liġi. Mid-diċitura tal-kuntratt innifsu (*'the undersigned notary or his delegate'*), jidher li dan kien abbozzat biex jiġi ffirmat mill-konvenut, u mhux min-Nutar li kienet qed tassistih fix-xogħol, pero` b'daqshekk ma jfissirx li l-konvenut, jew l-atturi, mhumiex marbutin bil-kundizzjonijiet stipulati fih, meta ż-żewġ naħat jaqblu dwar l-inkarigu mogħti, u lil min ingħata. Effettivament, fil-konvenju tat-3 ta' Frar 2014, l-atturi ntrabtu *'to pay the relative notarial fees and expenses to Notary Doctor Christopher Gatt and/or Notary Doctor Maria Bonavia the notarial expenses as they result from the 'Contract of engagement' signed by the said Purchasers, as well as established in the Chapter fifty-five (55) of the Laws of Malta and as established from time to time by the Notarial Council.'*[19]

Stabbilit dan, irid issa jiġi eżaminat jekk l-atturi irnexxielhomx jippruvaw li ħallsu bi żball, u indebitament, is-somma reklamata ta' tlett elef Ewro (€3,000) jew xi parti minnha, lill-konvenut, għax-xogħol imwettaq minnu in konnessjoni mal-bejgħ tal-fond 22, Triq San Alfons, Sliema, li baqa' ma giex konkluż. Il-fondament tal-iżball pretiż mill-atturi mhuwiex xi nuqqas professjonali, jew ksur ta' obbligu, da parti tal-konvenut, fil-qadi ta' dmirijietu, imma l-impossibilita' li jikkompleta l-inkarigu mogħti lilu minħabba r-riżultanzi mill-verifiki tat-titolu tal-venditur, li l-istess konvenut għamel bħala parti mill-eżekuzzjoni tal-inkarigu mogħti lilu.

M'hemmx dubju li l-atturi kienu ġustifikati li jirrifjutaw li jersqu għall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-fond imsemmi, wara li l-konvenut ikkonstata li

[19] Ara klawsola 11 tal-konvenju, Dok.'CG1'

kien hemm ċens temporanju jaggrava l-istess fond, u l-venditur naqas li jottjeni l-akkwist tad-drittijiet direttarji, sabiex ikun jista' jittraferixxi l-proprjeta` sħiħa ta' dan il-fond lill-atturi, kif kien wiegħed li jagħmel fil-konvenju ffirmat bejniethom.

It-Tribunal innota r-riluttanza tal-venditur Andre` Cassar li jixhed f'din il-kawża, u wkoll il-mod kif iddefenda l-aġir tiegħu fil-kors tax-xiehda li eventwalment ta wara li kien skortat biex jagħmel dan. Il-konvenut xehed, u mhux kontradett f'dan, li kien iltaqa' darbtejn ma' Cassar qabel ġie ffirmat il-konvenju bejnu u l-atturi, u li fl-ewwel laqgħa kien talbu jeħodlu l-kuntratt tal-akkwist. Minkejja dan, Cassar għażel li jieħu miegħu kuntratt ta' self li fih il-proprjeta` kienet deskritta bħala libera u franka, u mhux il-kuntratt tal-akkwist fejn kien dikjarat li huwa soġġett għal ċens annwu u temporanju.

Filwaqt li jagħraf li Cassar mhux parti f'din il-kawża, u lanqas kellu opportunita` jiddefendi ruħu, dan it-Tribunal ma jistax ma jikkummentax li ma jemminx li, meta għamel il-konvenju mal-atturi, Cassar ma kienx jaf li kien hemm ċens temporanju jaggrava din il-proprjeta`, u dan għal diversi raġunijiet, fosthom li Cassar kien surġent tal-pulizija, u kien għadda minn proċess ta' separazzjoni, u akkwista sehem martu minn dan il-fond. Barra minn hekk, mhix kredibbli li mar l-Uffiċju Konġunt għaliex in-nies tat-triq qalulu li, meta jkun hemm ċens, ikun hemm rekord dwaru f'din l-istituzzjoni. Lanqas ma hija kredibbli d-dikjarazzjoni tiegħu li assolutament ma kien jaf xejn dwar dan iċ-ċens qabel semmietulu n-Nutar Maria Bonavia, wara li vverifikat it-titolu, meta fl-istess nifs jgħid li kien issodisfa ruħu li ċ-ċens imsemmi fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu kien mifdi bil-karta miktuba bl-idejn li tgħid li *'Ċens 22ċ each year. Paid as from 2002 up till 2011 ... 22 cents a year'*, u li n-Nutar inkarigat minnu meta akkwista l-proprjeta` ma' martu kien mar minn wara dahru l-*Joint Office* biex jinfurmahom li issa Cassar kien l-utilista, u mbagħad minn jeddu reġa' kellem lill-istess Nutar biex jgħinu jakkwista d-drittijiet direttarji ħalli jbiegħ il-proprjeta` lill-atturi.

Mill-iskritturi tat-tigdid tal-konvenju datati rispettivament 3 ta' Ġunju 2014 u 3 ta' Settembru 2014, jidher ċar li l-atturi (minn jeddhom jew fuq parir tal-avukat tagħhom) kienu tal-istess fehma, tant li dawn l-estensjonijiet saru bil-kundizzjoni aċċettata minn

Cassar li kienu qed isiru *'mingħajr preġudizzju għad-dritt tal-Kumpraturi [atturi] li jitolbu mingħand il-Venditur rifużjoni ta' l-ispejjeż li huma nefqu minħabba l-konvenju minnhom iffirmat fit-3 ta' Frar, 2014, kif* ukoll *għar-rifużjoni ta' spejjeż oħra anċillari għal istess, inkluż spejjeż tan-Nutar, spejjeż tar-riċerki, spejjeż bankarji u spejjeż oħra relatati ...* ***L-imsemmi Venditur qiegħed jaċċetta li jagħmel tajjeb għal dawn l-ispejjeż****'*. Din il-kundizzjoni iddaħħlet ukoll fl-iskrittura ta' rexxissjoni ffirmata bejn il-partijiet fid-29 ta' Novembru 2014.

F'għajnejn it-Tribunal, dawn ir-riżultanzi fattwali kollha jagħtu kredibilita' sħiħa lid-dikjarazzjonijiet tal-konvenut li, fiż-żmien rilevanti, l-atturi kienu għal kollox sodisfatti mill-inkarigu mwettaq minnu, u li ma kienu qed jivvantaw ebda pretensjoni kontra tiegħu, lanqas li ħallsuh xi ammont bi żball – għall-kuntrarju, il-fatti li rriżultaw jagħtu sostenn lil dak dikjarat mill-konvenut li l-atturi għaġġluh biex jagħtihom il-kont, għaliex riedu jirkupraw il-ħlas li kienu qed jgħaddu lilu mingħand il-venditur tagħhom.

Jifdal għalhekk li t-Tribunal iqis jekk l-atturi ntalbux, u għaddewx, ħlas żejjed lill-konvenut tax-xogħol imwettaq minnu.

Irriżulta mill-provi li l-konvenut, bl-assistenza tan-Nutar Bonavia fil-kwalita` tagħha ta' aġent tiegħu, iddiskuta mal-atturi, u l-venditur tagħhom, u rrediġa l-konvenju, irregistrah, ordna r-riċerki, eżamina r-riċerki u għamel l-apprezzament legali tagħhom wara li mar lura fit-titoli anteċedenti biex jintraċċa l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, assista lill-atturi fl-estensjonijiet tal-konvenju, abbozza l-kuntratt ta' bejgħ u ppreżenta l-fajl lill-uffiċju legali tal-bank li kien ser jagħtihom self għall-akkwist, u assistihom b'mod ġenerali fid-diffikulta` li nqalgħet dwar iċ-ċens.

It-Tribunal huwa sodisfatt li l-atturi għażlu li jieħdu r-riskju, u jinkarigaw lill-konvenut, biex jagħmel ir-riċerki u jivverifika t-titolu, qabel ma jkollhom konferma dwar

is-self mill-bank. Dan kien ifisser li l-konvenut kien mitlub iwettaq l-inkarigu mogħti lilu fl-aqsar żmien, ħalli jiġi pubblikat mill-aktar fis il-kuntratt tal-bejgħ.[20]

Wara din l-għażla tagħhom, mhix ġustifikata l-pretensjoni tal-atturi li, ladarba l-kuntratt ma sarx, mela allura l-konvenut ma kellux jedd għall-ħlas tax-xogħol konness mal-verifika tat-titolu, u mal-abbozz tal-kuntratt, u għad-drittijiet l-oħra anċillari għall-publikazzjoni. Dan qed jingħad għal żewġ raġunijiet. Fl-ewwel lok, il-*'Contract of Engagement'* jistipula ċar il-ħlasijiet dovuti għax-xogħlijiet differenti li l-konvenut kien mistenna jwettaq fl-eżekuzzjoni tal-inkarigu tiegħu. Fit-tieni lok, jirriżulta li dawn il-ħlasijiet huma fil-parametri tad-drittijiet stipulati fil-paragrafi 30 u 40 tal-Iskeda annessa mal-Att dwar il-Professjoni Notarili u l-Arkivji Notarili (Kap. 55 tal-Liġijiet ta' Malta).

L-uniku ħlas żejjed li dan it-Tribunal isib li l-konvenut talab, u rċieva, mingħand l-atturi, kien fis-somma ta' mitejn u tlieta u ħamsin Ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€253.38ċ), rappreżentanti l-ispiża tar-riċerki fir-Reġistru Pubbliku. Jidher li bi żvista, l-atturi ħallsu dan l-ammont darbtejn, l-ewwel darba f'Ottubru 2014 lill-konvenut, u t-tieni darba f'Mejju 2015 lin-Nutar Bonavia, meta filfatt kien dovut darba waħda biss. F'dan ir-rigward, il-konvenut u n-Nutar Bonavia ma qablux dwar l-arranġament li kellhom bejniethom fuq il-ħlas tal-ispejjeż. Jingħad ukoll li l-atturi setgħu faċilment jivverifikaw li din l-ispiża kienu ġa ħallsuha lill-konvenut, meta ntalbu jħallsuha lin-Nutar Bonavia. Evidentment, pero` dan m'għamluhx.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, dan it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi, filwaqt li jilqa' t-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenut sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tilqa' t-talba attriċi limitatament għas-somma ta' mitejn u tlieta u ħamsin Ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€253.38ċ), u konsegwentement tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma ta' mitejn u tlieta u ħamsin Ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€253.38ċ).

---

[20] *'The Purchasers are authorising Notary Doctor Christopher Gatt and/or Notary Doctor Maria Bonavia to start immediately the relative searches without waiting for the sanction letter to be issued'*, ara konvenju datat 3 ta' Frar 2014, Dok.'CG1'

In vista tan-natura tal-każ, u l-kunsiderazzjonijiet kollha fuq magħmula, kull parti għandha tbati l-ispejjeż ġudizzjarji tagħha.

Avukat Phyllis Aquilina LL.D.

Ġudikatur