MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2013

Avviz Numru. 213/2012

Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti

vs

Rokku Caruana u Paul Caruana

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat fir-Registru tal-Qorti mill-attur nhar it-22 ta’ Gunju 2012 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur, komplessivament, l-ammont ta’ sitt elef, seba’ mija u disa’ ewro u tmienja u sebghin centezmu (€6,709.78) dovut kwantu ghal tlett elef, mitejn u tmienja u sittin ewro u wiehed u tmenin centezmu (€3,268.81) minn Rokku Caruana u kwantu ghal tlett elef, erba’ mija u erbghin ewro u sebgha u disghin centezmu (€3,440.97) [ghalkemm fir-rikors promotur l-attur b’lapsus indika in-numru erba’ mija bhala seba’ mija bl-ittri], l-ammont kellu jkun minn Paul Caruana, oltre l-VAT, rapprezentanti l-bilanc ta’ drittijiet professjonali minnhom

pagabbli lir-rikorrent skont ftehim li sar bejniethom u bejn l-istess attur bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 24 ta’ Novembru 2011 u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti Rokku Caruana u Paul Caruana li giet prezentata fir-Registru tal-Qorti fid-9 ta’ Lulju 2012 fejn eccepew:

1. “Illi, it-talbiet attrici huma insostenibbli u infondati kemm fattwalment kif ukoll guridikament stante illi l-attur ma qedix l-inkarigu tieghu lilu moghti u li ghalih qed jintalab il-hlas.

2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-eccipjenti jirrilevaw illi l-inkarigu tal-Perit attur kien “biex ihejji dak kollu li huwa necessarju halli n-Nutar ikun jista’ jghaddi ghall-pubblikazzjoni ta’ din id-divizjoni”, kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni orali ta’ din il-kawza, meta in-Nutar talbet il-pjanti u prestazzjonijiet ohra tal-Perit sabiex hija tkun tista’ tippubblika l-kuntratt, il-Perit Ellul Vincenti attur, ma ghamilx dawn il-pjanti/xoghlijiet, tant illi kellu jigi inkarigat perit iehor sabiex ikun jista’ jsir il-kuntratt ta’ divizjoni

Bir-riserva ghal kwalsiasi pretensjoni tal-konvenuti ghal somom ta’ flus ohra versati mill-konvenuti lill-attur biex iwettaq l-inkarigu li baqa’ ma wettaqx.”

Rat illi fil-11 ta’ Lulju 2012 l-attur **il-Perit Joseph Ellul Vincenti** xehed fil-Qorti fejn iddikjara li huwa kien gie mqabbad mill-intimati odjerni kif ukoll mit-tnejn l-ohra sabiex jaghmel qsim ta’ diversi artijiet li huma kellhom go Haz-Zebbug u Hal Qormi, u in segwitu jaghmel divizjoni bejniethom, peress li l-propjeta’ kienet wahda indiviza. Huwa stqarr illi huwa ilu jaghmel dan ix-xoghol in konnessjoni ma’ dan il-mertu ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena. Huwa fil-fatt kien zamm diversi seduti kemm l-ufficcju kif ukoll il-Qorti pero’ sar jaf li dawn iggieldu bejniethom u ghalhekk ma rregistraw l-ebda progress.

F’mument minnhom fil-fatt qal li kien wasal ghal divizjoni li fil-fehma tieghu kienet giet accettata minn kullhadd.

Fil-fatt kienu ghamlu skrittura bejniethom sabiex ix-xoghol kollu li kien ghamel ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena u sehmu sabiex wassalhom biex jaghmlu l-kuntratt, waslu li huwa kellu jiehu s-somma ta’ sebat elef liri Maltin (Lm7,000). Din l-iskrittura effettivament giet iffirmata minn kullhadd, u hawn ix-xhud obbliga ruhu li jipprezenta din l-iskrittura fis-seduta sussegwenti. In segwitu l-erbgha li huma kienu wkoll sahansitra tawh akkont. In segwitu kienu regghu ltaqghu sabiex jaghmlu din id-divizjoni pero’ nqalghu xi ntoppi, ghalkemm dawn ukoll gew sorvolati.

Sussegwentament bdew imorru ghand in-nutar sabiex jaghmlu dak li hemm bzonn sabiex tigi rregistrata din id-divizjoni, u kull ma’ talbitu n-nutar huwa effettivament ghaddihulha. F’mument minnhom jaf li n-nutar riedet tkun taf il-valur ta’ kull plot li kien hemm u ghal darba ohra rega’ ghamel diversi laqghat ma’ dawn l-erbgha minn nies.

Huma xtaqu li jigu ddikjarati bi prezz baxx, pero’ illum il-gurnata kullhadd jaf x’inhuma l-prezzijiet, huwa jaghmel il-prezz kif jidhirlu li ghandu jkun u mbaghad huma jaghmlu dikjarazzjoni rigwardanti fuq dan it-*trust*. Pero’ minn dakinhar ‘l hawn ma sema’ xejn aktar. Nonostante dan huwa nfurmahom li minn naha tieghu kollox kien lest u kien qieghed jistenna li jircievi l-pagament. Ghalkemm il-pagament kellu jsir dakinhar tal-kuntratt, huwa ma sema’ xejn aktar minn ghandhom.

Mistoqsi mill-Qorti ghaliex huwa effettivament harrek biss tnejn minn nies, meta n-negozju li kellu in kwestjoni kien bejn erbgha minn nies, qal li tnejn minnhom fil-fatt kienu hallsuh ta’ sehemhom, u ghalhekk l-ammont li qieghed jitlob huwa dak is-sehem, li ghandu jiehu minghand iz-zewg konvenuti odjerni. Effettivament l-ammont pretiz minnu fir-rikors promotur huwa bilanc minn dak li ghandhom jaghtuh l-konvenuti odjerni ghaliex effettivament diga’ hallsuh parti mis-somma mitluba minnu.

Qabel ma pproceda bil-kawza odjerna huwa fil-fatt kien ipprezentalhom ittra ufficcjali fl-24 ta' Novembru 2011, apparti d-diversi ittri li kien baghatilhom. Huwa ma kellu ebda reazzjoni minn ghandhom.

Il-Perit Joseph Ellul Vincenti rega' xehed nhar it-3 ta' Ottubru 2012 fejn esebixxa kopja tal-ftehim li sar bejn l-erba' partijiet li kienu nvoluti fil-qsim mieghu. Iddikjara li fost l-erba' partijiet hemm il-konvenuti odjerni. Stqarr li l-ftehim huwa datat Jannar 2008. Il-ftehim gie mmarkat mill-Qorti bhala dokument JV.

Esebixxa ukoll kopja ta' zewg ittri li gew mibghuta lill-istess konvenuti sabiex jipprova jirranga s-sitwazzjoni liema ittri gew immarkati bhala Dok. JV1 u Dok. JV2 rispettivament. Esebixxa wkoll numru ta' pjanti li huwa ghamel fost l-ohrajn rigwardanti l-qsim. Ikkonferma li l-qsim dam ghaddej ghoxrin sena u dawn gew immarkati komplessivament bhala dokument JV3. Zied jghid li apparti dawn il-pjanti li huwa esebixxa, hemm diversi pjanti ohra.

Sostna wkoll li matul l-ghoxrin sena li huma kienu qed jinnegozjaw fuq din il-kwistjoni, huwa qatt ma' kellu problemi ma' hadd mill-partijiet u lanqas mal-konvenuti. Ikkonferma li kien biss meta huma waslu propju fl-ahhar, meta huma kienu sejrin biex jaghmlu l-qsim relattiv quddiem in-nutar. Stqarr li kien hemm nuqqas ta' qbil fuq l-ammonti li kienu ser jigu dikjarati. Zied jghid li seta' kien il-kaz, li wahda mill-familjari ta' Rokku Caruana, dak iz-zmien kienet lahqet perit, u ghalhekk hemm il-possibilta' li xtaq li jaghti bicca xoghol lilha. Ikkonkluda li din hi biss il-fehma tieghu.

Il-Perit Joe Ellul Vincenti xehed in kontro-ezami fil-25 ta' Frar 2013 fejn gie mistoqsi jekk qabel dan l-inkarigu tal-elfejn u tmienja (2008) huwa kienx inghata xi xoghol iehor minghand l-istess konvenuti stqarr li kien ilu xi tletin sena jahdmilhom lill-konvenuti. Huwa filfatt dejjem thallas fil-passat. Mistoqsi jekk il-kwestjonijiet li kellhom il-konvenuti fil-passat kienux jikoncernaw dawn l-artijiet qal li iva

dejjem fuq din il-kwestjoni, pero' kienu ghamlu xi xoghlijiet ohra bhal tiswijiet ta' post iehor, xi bini ta' mahzen u affarijiet ohrajn.

Huwa cahad dak li qalet in-nutar fix-xhieda taghha li hi kienet talbitu xi pjanti u hu ma tahomlhiex. Fil-fatt hi kienet qalet li seta' kien il-kaz. Fil-fatt tant kien lest li jaghmel dak li kellha bzonn li fil-fatt kien anke sahansitra kitbilha xi ittri. L-attur esebixxa kopja taghhom li gew immarkati mill-Qorti bhala Dok. Z1 u Dok. Z2, fejn filfatt kien talab lill-partijiet wara li kienu lestew ix-xoghol u kien lest ghad-divizjoni biex jekk kien jonqos xi haga jinfurmawh. Dawn huma indirizzati fis-sena 2008. Mistoqsi kif wasal ghal zewg figuri separati lill-konvenut, huwa wiegeb li originarjament il-partijiet kienu erbgha. Ghalhekk l-ammont dovut lill-attur kien gie maqsum bejn erba' porzjonijiet skond l-ishma li kellhom.

Izda in segwitu Rokku Caruana kien tah karta li ghadha fil-pussess tieghu fejn qallu li ried li l-kalkoli jsiru skond l-area li huma hadu, ghalhekk il-claim jirrispetta l-area li hadet kull parti, u tah karta hu bl-areas li hadu kollha kemm huma. Huwa hadem il-kontijiet skond dik il-karta. Huwa iprometta li jesebixxi din l-ittra fis-seduta sussegwenti.

Il-Perit Joseph Ellul Vincenti xehed fit-18 ta' Marzu 2013 fejn iddikjara li fis-seduta precedenti kien gie mitlub jispjega kif effettivament kien hareg il-kont tieghu, u cioe' kif effettivament qasam is-somma. Huwa stqarr li skond il-ftehim li kienu ffirmaw, il-qsim kellu jsir skond l-ishma li kellhom u effettivament kien Rokku stess li hadimha u kien ipprezenta dokument lill-Perit. Ix-xhud esebixxa dan id-dokument li gie mmarkat bhala dokument X. Dan id-dokument kien gie mhejji mill-istess Rokku Caruana u l-kontijiet hargu bbazati fuq dan id-dokument. Il-Perit sostna li kien wera dan id-dokument lill-partijiet kollha u kienu qablu dwaru.

Il-Perit Joseph Ellul Vincenti xehed in ri-ezami fis-6 ta' Mejju 2013 fejn iddikjara li l-ahhar darba li kienu ltaqghu ghand in-nutara, hija kellha tara liema artijiet kellhom

jaqghu taht il-Land Registration Area ghax dak iz-zmien ma kinux jaghmlu kollha registration plan. Ghalkemm illum il-gurnata nbidlet is-sitwazzjoni u tghidilhom liema huma. Huwa stqarr illi seta’ kien li n-nutar fehmet li huwa ma jaghmilhomx dawn il-Land Registration Plans u dan ghax filfatt huwa ghandu perit zghir jahdem mieghu u kien imur on site jiehu l-kejl u jaghmilhom hu. Filfatt huwa ghadu jaghmel dawn il-pjanti fl-ufficju tieghu sal-gurnata tal-lum. Huwa cahad dak li qalet hi u ma jaqbilx mieghu. Filfatt huwa seta’ semmielha li huwa ma jaghmilhomx pero’ b’referenza ghalih personali u mhux ghall-ufficju tieghu.

Victor Chircop, prodott mill-attur, xehed nhar it-3 ta’ Ottubru 2012 fejn meta gie mistoqsi jekk gharafx il-ftehim immarkat bhal JV, iddikjara li ma jafx jaqra. Mistoqsi jekk jafx lill-attur, il-Perit Ellul Vincenti, ikkonferma li jafu. Tenna li lill-perit jafu, peress li kien il-perit taghom l-ahwa, l-erba’ li huma. Iddikjara li kien hu u tlett ahwa Caruana, fosthom kien hemm il-konvenut Rokku Caruana, li ra prezenti fl-awla u huh Paul. Stqarr li lill-perit kienu qabbduh sabiex jaghmlilhom il-qsim u pjanti relattivi tal-propjeta’ li kellhom in-komuni. Zied jghid li l-propjeta’ in kwestjoni kienet tikkonsisti f’diversi propjetajiet fosthom, dawk li kien hemm Haz-Zebbug u l-Mosta.

Mistoqsi kemm kien ilu ghaddej dan il-process, sostna li fil-fatt jahseb li kien ilu ghaddej aktar minn ghoxrin sena. Tenna li l-perit kien qed jipprova jghinhom sabiex jaqsmu bejniethom. Iddikjara li effettivament il-qasma saret f’Jannar 2012. Stqarr li huma kellhom diversi inkontri mal-perit, sahansitra huma kienu anke marru d-dar tieghu. Zied jispjega li ltaqghu kemm-il darba fl-ufficcju tieghu gewwa l-Imsida kif ukoll il-Qorti. Mistoqsi mill-Qorti, kif effettivament thallas il-perit, iddikjara li huwa rcieva l-kont tieghu u hallsu. Sostna li ma jafx li kien hemm xi ftehim bil-miktub. Gie muri firma fuq id-dokument esebit, bhala dokument JV u kkonferma li dik hi l-firma tieghu Vitor Chircop. Mistoqsi kemm hallas lill-perit wiegeb li ma jiftakarx. Pero’ jaf li hallsu skont il-kont li baghtlu. Sostna li fil-fatt il-pagamenti tieghu li saru lill-perit, kienu saru f’zewg pagamenti. Tenna li qatt ma kien jaf li kien hemm xi problemi bejniethom. Zied jghid li l-problemi kienu biss

meta gew biex jiftehmu dwar il-qsim. Iddikjara li kellhom ukoll xi laqghat ghand in-nutar li kienet Mariella Mizzi. Issottolineja li l-pjanti li kellhom kollha saru mill-perit attur.

Mistoqsi dwar il-prezzijiet kif indikati fil-kuntratt li iffirmaw qal li ma jafx, izda ikkonferma li l-istimi kienu saru mill-perit attur. Mistoqsi kemm-il laqgha kien hemm bejnu u l-ahwa Caruana, iddikjara li kien hemm hafna, madwar ghoxrin. Sostna li saf fejn jaf hu, il-qasma kienet ilha lesta xi ghoxrin sena. U mistoqsi jghid ghaliex damu daqshekk biex jaghmlu l-kuntratt stqarr, li din id-domanda ghandha issir lill-konvenuti u mhux lilu.

Mistoqsi jekk huwiex minnu li n-nutar kienet talbet il-perit ghal xi pjanti addizzjonali, sostna li ma jafx dwar dan. Ikkonferma li fl-ahhar pero' l-konvenuti kienu tefghu lill-attur 'il barra. Tenna wkoll li jekk mhux sejjer zball il-perit li ghamel il-pjanti finali kienet it-tifla tat-tifel tal-konvenuti.

Huwa accetta li johorgu lill-perit attur 'il barra sabiex finalment isir il-kuntratt. Sostna li l-pjanti annessi mal-kuntratt finali ma humiex tal-attur izda huma ta' perit iehor u dan ghaliex il-konvenuti ma riedux dak tal-perit.

Mistoqsi jekk jafx, jekk in-nutar talbitx lill-Perit Ellul Vincenti xi dokumenti, tenna li jahseb li talbitu, fil-fatt sostna li talbitu xi haga. Zied li l-pjanti tad-divizjoni taghhom, il-perit attur kien ghaddihom kollha lin-nutar. Mistoqsi jekk kienx hemm xi dokumentazzjoni li giet mitluba minn nutar lill-perit attur, u dan ma tahomlhiex iddikjara li ma jaf xejn dwar dan.

Dr Mariella Mizzi xehdet nhar it-3 ta' Ottubru 2012 fejn iddikjarat li hi tahdem bhala nutar pubbliku ta' Malta. Ikkonfermat li fl-24 ta' Jannar 2012, hi ppublikat kuntratt ta' qsim, u cioe' ta' divizjoni bejn Vitor Chircop u l-ahwa Caruana. Ziedet tghid li dan kien jikkoncerna divizjoni ta' diversi propjetajiet li l-partijiet kellhom in komuni bejniethom. Tenniet li jekk mhix sejra zball, dawn il-propjetajiet kienu sitwati gewwa Haz-Zebbug u l-Mosta. Mistoqsija meta hi giet involuta f'dan il-kuntratt, sostniet li huma zammew diversi seduti, u fil-fatt damu ghaddejin xi

sentejn jew tlieta. Mistoqsija jekk il-perit Ellul Vincenti kellux xi rabta jew konnessjoni ma' din id-divizjoni, ikkonfermat li l-perit kien involut, sahansitra kien anke mar l-ufficcju taghha u effettivament kienet rat ukoll xi pjanti li gew imhejjija minnu, in konnessjoni ma' dan il-qsim. Fil-fatt kienu pjanti kbar u effettivament jidhru li kienu xi pjanti antiki.
Fost l-ohrajn ftakret li kien hemm xi seduta partikulari fejn kienu gew il-partijiet kollha u ddiskutew kif kellha ssir il-qasma, u maghhom kien hemm ukoll prezenti l-Perit Ellul Vincenti. Ikkonfermat li sahansitra kien hemm ukoll laqgha ohra fejn il-perit Ellul Vincenti kien mar ghandha flimkien ma' Victor Chircop. Stqarret li l-aktar li uzaw kienu l-pjanti li hi gabet mill-Land Registry u dan peress li kien hemm xi propjetajiet minnhom, specjalment dawk tal-Mosta li kienu diga' gew registrati u ghalhekk kien hemm pjanti li setghet iggibhom minn hemm. Ziedet tghid li wzat pjanta wahda antika maghmula mill-perit Ellul Vincenti u kien hemm xi pjanta ohra maghmula minn xi surveyer, certu Randolph Camilleri u mbaghad kien hemm numru konsiderevoli ta' pjanti ta' Land Registry, li saru godda. Iddikjarat li llum is-sistema hija li ma' kull kuntratt trid tuza pjanti tal-Land Registry. Stqarret li l-pjanti li kellha kienu kbar hafna, u ma kinux tajbin sabiex jigi ippublikat il-kuntratt.
Tenniet li dawn effettivament ma kinux site plans pero' kienu aktar pjanti dettaljati, pero' naturalment dawn il-pjanti xorta kienu ta' ghajnuna. Ikkonfermat li kienet talbet lill-Perit Ellul Vincenti sabiex jaghtiha xi pjanti tal-Land Registry u dan ma kienx tahomlha. Stqarret li fil-fatt kien weghgibha li dawk ma jaghmilhomx hu, u kellhom iqabbdu perit iehor. Qalet li fil-fatt hekk sar, u gew provduti lilha minn perit iehor. Sostniet li l-perit l-iehor kienet hadet hsiebu Nicholette Caruana li hija drafts person, li tahdem ma' perit u li kien il-perit li ghamlilhom il-pjanti.

Mistoqsija kinux ilhom ghandha l-pjanti tal-Land Registry qabel ma gie ppublikat il-kuntratt, stqarret li damu xi sena jahdmu fuqhom, sakemm waslu biex jippublikaw l-att finali. Tenniet li l-perita Nicholette Caruana kienet tidentifikalha fuq maze komuni u hi kienet tmur il-Land Registry u ggib il-pjanti relattivi, filwaqt li sussugwentament qaltilha b'dawn il-pjanti li gabet u li

jiswew zewg Ewro u tlieta u tletin centezmu (€2.33), hi marret *on site* u immarkatilha l-art in kwestjoni naturalment bil-perit.

Ikkonfermat li l-perit Ellul Vincenti kien gie jkellimha flimkien ma' Victor Chircop, ghaliex dan kellu bzonn aktar ghajnuna sabiex jifhem dak kollu li kien ghaddej, u l-perit Ellul Vincenti, kien ta' assistenza ghalih. Stqarret li meta kienu gew l-ahwa kollha ghandha flimkien mal-perit attur kienu waslu fi stadju finali.

Ziedet tghid li kien jonqoshom xi punti zghar biex jinghalaq in-negozju, u <u>anke dakinhar, anke bl-intervent tal-perit attur, il-partijiet kienu waslu ghal ftehim, b'tali mod li hi setghet tmexxi sabiex tippubblika l-att finali</u> (*sottolinear tal-Qorti*). Tenniet li jekk mhux sejra zball kienet cemplitlu hi stess lill-perit u kien qalilha hu stess li ma jaghmilx pjanti tal-Lands. Mistoqsi kif intlahaq ftehim dwar il-prezzijiet tal-artijiet, tikkonferma li meta l-partijiet kienu dehru kollha, dawn kienu ipprezentawlha lista ta' valuri, pero' meta eventwalment, il-partijiet raw dawn il-valuri, hassew li ma kellhomx jimxu maghhom u dan ghaliex fil-fehma taghhom, l-istimi ma kinux tajbin, ghaliex il-valuri kienu differenti anke fejn il-plots kienu l-istess.

Mistoqsija jekk il-laqgha li kellha mal-perit Ellul Vincenti u Victor Chircop kienetx qabel il-laqgha li kellha mal-ahwa kollha, jew wara, wiegbet li ma tiftakarx. Ziedet li jekk mhux sejra zball, meta kien mar Vitor mal-perit kien accetta. Tenniet ukoll li Vitor Chircop ma jaqrax u ma' jiktibx u ghalhekk kellu bzonn aktar attenzjoni. Sostniet li fil-konversazzjoni li kellha mal-perit, hija talbitu sabiex igibilha l-pjanti tal-Land Registry u qallha li dawk ma jaghmilhomx. Il-valuri haduhom il-partijiet bejnithom abbazi tal-metri kwadri tal-art in kwestjoni u hafna minn dan l-ezercizzju sar quddiemha.

In-Nutar Dr Mariella Mizzi regghet xehdet viva voce fis-6 ta' Mejju 2013 fejn iddikjarat li hija meta kienet giet mitluba sabiex taghmel il-kuntratt relatat ma' din il-kawza, il-perit involut kien il-Perit Joseph Ellul Vincenti. Fil-fatt sakemm gie redatt il-kuntratt finali kienu saru xi laqghat u l-Perit

Ellul Vincenti kien mar mal-parti Caruana. Pero’ meta waslu biex idur id-draft ghall-kuntratt finali u wara li bdiet tara jekk tinqedhiex bil-pjanti li kellha, apparti l-fatt li kien hemm xi artijiet li kienu fil-Land Registration Area u ghalhekk kellha bzonn it-titolu minn qabel, hija talbet lill-klijenti biex igibulha kopja tal-Land Registry. Sussegwentement huma qalulha biex tkellem lill-Perit peress li hu kien qed jiehu hsieb. Hija cemplet lill-perit Ellul Vincenti u qaltlu li kellhom bzonn il-pjanti izda hu wegibha li huwa ma jaghmilx dawk il-pjanti. Fil-fehma taghha dan kien l-ahhar ostakolu qabel ma kien gie ffirmat il-kuntratt. Hija staqsietu jekk setghax iqabbad perit hu u wegibha li l-partijiet kellhom jahsbu ghalihom.

Sussegwentament hija tkellmet mal-partijiet Caruana, b’mod partikolari ma’ Rokku Caruana u Victor Chircop u qaltilhom b’dak li kien gharrafha l-Perit Ellul Vincenti u huma stess kienu qabdu perit iehor. Sa fejn taf hi hadd mill-partijiet ma oggezzjona ghan-nomina tal-perit. Hija spjegat li fil-kuntratt uzaw zewg tipi ta’ pjanti li huma l-pjanti antiki tal-perit Ellul Vincenti li kienu *sheets* kbar u uzaw ukoll pjanti tal-Lands Registry maghmulin mill-perit il-gdid.

Philip Caruana xehed fit-23 ta’ Jannar 2013 fejn iddikjara li l-attur, il-perit Ellul Vincenti jafu, u dan peress li huwa u hutu kienu qabduh sabiex jaslu ghal xi arrangament dwar id-divizjoni tal-wirt. Dan il-process fil-fatt dam snin biex waslu ghal ftehim u jekk mhux sejjer zball dam xi tliet snin jew erba’ zgur. Huma fil-fatt kien ikollhom diversi inkontri mal-perit, u sahansitra kien anke ghamlilhom xi pjanti. Pero’ meta waslu biex jaghmlu l-kuntratt ma uzawx il-pjanti tal-perit Ellul Vincenti. Huwa fil-fatt kien ircieva kont tas-servizz minghand il-perit Ellul Vincenti u kien hallsu. Sa fejn jaf ix-xhud il-kont li rcieva hu kellhom jircevuh hutu, fosthom hemm il-konvenuti odjerni.

Ix-xhud gie muri dokument immarkat mill-Qorti bhala dokument JB esebit a fol 18 tal-atti u dwar dan spjega li dan huwa l-ftehim li huma ghamlu quddiem il-perit u fuqu huwa gharaf il-firma tieghu. Huma kienu ftehmu dakinhar li kienu ser

jaqsmu l-ispejjez koncernati bejniethom. Huwa jaf li ltaqghu aktar minn darba sabiex jiddiskutu din il-pendenza, xi darbtejn jew tliet darbiet. Huwa ma jafx li ltaqghu mal-perit attur ghand in-nutar. Pero' ftakar li jista' jkun li ltaqghu darba. Mistoqsi x'diskors kien sar ghand in-nutar dakinhar wiegeb pero' li ma jiftakarx. Huwa jahseb li kien mar dakinhar il-perit ghax kienu qalulu huma. Pero' huwa mhux cert mija fil-mija jekk kienx mar. Ix-xhud stqarr li sehmu pero' hallsu kollu. Huwa ma dehrlux li ghal xi tlett mitt ewro differenza li kienu qed jippretendu kellu jidhol il-Qorti u ghalhekk hallsu. Huwa ma jafx li avzaw lill-perit Ellul Vincenti meta gew biex jiffirmaw il-kuntratt, pero' jaf zgur li ma kienx prezenti meta iffirmaw il-kuntratt u ma jafx li kien hemm xi raguni ghal dan. *(sottolinear tal-Qorti)*

Ix-xhud spjega li l-perit kellu jiprezenta xi pjanti ghal kuntratt u l-perit kien naqas li jipprezenta dawn il-pjanti. Fil-fatt il-pjanti li kienu taw lin-nutar biex sar il-kuntratt finali kienu saru mit-tifla tat-tifel tal-konvenut Rokku li hija wkoll perit. Huwa qal li l-perit Ellul Vincenti kien ghamel pjanti pero' ma tahomlhomx biex jipprezentawhom fuq il-kuntratt. Huma kienu mifthemin fuq dan il-kuntratt. Mistoqsi jekk huwa cempilx il-perit biex jigi dakinhar tal-kuntratt u jgib il-pjanti mieghu, qal li ma jafx. Huwa ma jafx x'differenza hemm bejn *land registry plans* u pjanti tal-perit.

In kontro-ezami huwa qal ukoll li n-nutar kienet talbet il-perit attur biex jaghmel xi pjanti pero' dawn il-pjanti qatt ma gew mehmuza mal-kuntratt. Huma qabdu perit iehor wara li dawn il-pjanti tal-attur ma gewx.

Paul Caruana xehed fit-23 ta' Jannar 2013 fejn iddikjara li huwa jigi t-tifel ta' Philip Caruana li kien ghadu kif xehed fl-istess jum u li jaf lill-attur. Huwa jafu peress li kien gie mqabbad sabiex jghin lill-missieru u liz-ziju tieghu fil-kwistjoni ta' negozju. Naturalment huwa kien jassisti lill-missieru. Huwa jaf li din il-kwistjoni damet ghaddejja xi tliet snin minn mindu gie mqabbad il-perit attur. Huwa spjega li fil-fatt il-perit kien ghamlilhom diversi laqghat biex jiddiskutu din il-pendenza bejniethom. L-interess kien wiehed li jaslu fi qbil biex jaqsmu bonarjament bejniethom.

Huwa ma jidhirlux li l-perit attur ghamel xi pjanti, izda jaf li mexa fuq il-pjanti li ghaddewlu huma. Huwa qal li bicciet minnhom kienu surveys maghmula minnhom stess, u l-ohrajn kienu akkumpanjati mal-kuntratt meta huma kienu xtraw l-art.

Il-Qorti ghaddietlu l-process u fil-process hemm numru ta' pjanti. Mistoqsi mill-Qorti, jekk huwa qattx ra dawn il-pjanti, u qal li dawn il-pjanti ghamilhom il-perit. Ix-xhud stqarr li dawn il-pjanti saru fin-1987 meta kienu hargu l-permessi u dawn saru mill-attur. Huwa minnu li huwa qabel ma dahal jixhed, huwa tkellem maz-ziju tieghu, il-konvenut li kien qieghed barra. Huwa qal li fuq certu pjanti l-qsim kienu gia ftehmu dwaru u ghalhekk il-perit ghamel dak li ftehmu dwaru u fuq pjanti ohrajn ma kinux ftehmu u kien ghalhekk li l-qsim sar fuq intervenzjoni tal-perit.

Ix-xhud tenna li fuq it-tieni folji ta' dawn is-sett pjanti qal li kien il-perit li ntervjena biex sar il-qsim relattiv. Huwa stqarr li qabel ma gew biex jaghmlu l-kuntratt kien hemm nuqqas ta' qbil fuq min kellu jiprepara l-pjanti tal-*land registry* u ghalhekk imbaghad dawn il-pjanti ippreparathom il-kugina tax-xhud, li tigi t-tifla tat-tifel tal-konvenut u naturalment hallsuha ta' dan is-serivzz, u marru jaghmlu l-kuntratt, pero' l-perit attur ma qalulux biex imur maghhom biex jaghmlu l-kuntratt. Huma lill-attur ma qalulux biex imur peress li kien hemm nuqqas ta' qbil fuq il-pjanti. Huwa minnu li n-nutar kienet talbet lill-perit attur biex jaghmel il-pjanta tal-*land registry* u qal li l-attur ma riedx jaghmel din il-pjanta u ghalhekk qabdu perit iehor. Jekk thallasx jew le l-perit dwar ix-xoghol li ghamel fin-1987 huwa ma jafx ghax ma kienx prezenti zgur.

Rat in-nota tal-konvenuti li giet prezentata fil-25 ta' Frar 2013 li biha gew esebiti zewg affidavits tal-konvenut Rokku Caruana immarkat bhala Dok XRC u tal-konvenut Paul Caruana immarkat bhala Dok XPC.

Rat l-affidavit ta' **Rokku Caruana** li bih ipprezenta kopja tal-pjanti li gew ipprezentati l-Qorti liema pjanti gew immarkati bhala Dok C1 sa C4. Dawn huma pjanta ghal kull wiehed mill-erba' siti u f'kull pjanta fiha lista ta' kejliet li

messew lid-diversi partijiet. Dawn il-listi kien ilestihom hu u jghaddihom lill-Perit ma’ kull pjanta. Dawn il-pjanti kienu kollha gew imhallsa fiz-zmien li kienu jsiru. Il-pjanti li gew ipprezentati mill-Perit fil-kawza huma *photocopy* tal-originali li l-konvenut u xi whud mill-*partners* kienu taw lill-Perit ghax qalilhom li ma kellux pjanti, ghax m’ghadux l-ufficcju.

Il-konvenut spjega li partijiet mill-art in kwistjoni kienet giet imkejla minn Randolph Camilleri, pero’ l-Perit ma mexiex mad-decizjoni tieghu. Kopja tal-kejl u konkluzjonijiet tas-Surveyor Randolph Camilleri gew ipprezentati u mmarkati bhala Dok. C5.

Huwa ddikjara li l-Perit ma ghamilx ix-xoghol mistenni minnu bhal per ezempju meta huwa tah il-listi ta’ Dok C2 ma firidx il-porzjonijiet ta’ Chircop minn ta’ Caruana kif mistenni imma ma ghamel xejn minn dan u baqa’ fuq id-dokument kif tahulu l-konvenut.

Wara tlieta jew erba’ laqghat sar ftehim mal-Perit sabiex ikunu jafu x-xoghol li ghandu jaghmel. Il-prezz mitlub kien ta’ sebat elef Liri Maltin (Lm7,000) u cioe’ sittax-il elf, tliet mija u hames ewro (€16,305.00) li minnhom gew imhallsa elfejn u hames mitt lira Maltin (Lm2,500). Dan l-ammont inqasam f’hames mitt lira Maltin (Lm500) ghal kull wiehed ta’ Caruana u elf lira Maltin (Lm1,000) ta’ Chircop.

Wara huma avzaw lin-nutara sabiex tipprepara l-kuntratt u wara li lestiet id-draft iltaqghu l-partijiet. L-ewwel li marru kienu l-ahwa Caruana u wara mar Chircop mal-Perit. Meta n-Nutara spjegat lill-Perit li jrid jaghmel pjanti skont in-Nutara l-Perit irrisponda li ma jafx jaghmel dawk il-pjanti u beda jsemmi skont in-Nutara li ghandu villa go resort barra minn Malta. Il-konvenut wegibha li ma jinteressahx x’ghandu. Huma qabbduh sabiex jaghmel il-pjanti u xoghol iehor li jkun hemm bzonn. Skont il-ftehim li fuqu qed jitlob il-hlas il-Perit, sabiex jithallas dan kellu *“ihejji dak kollu li hu necessarju halli n-Nutar ikun jista’ jghaddi ghall-pubblikazzjoni ta’ din id-divizjoni”*. Huwa sostna li peress li l-Perit ma riedx jaghmel il-pjanti, huwa nforma lin-Nutar li kien ser javza lil hutu u n-Nutara kellha tavza lil

Vitor Chircop li l-ftehim kien spicca u li kellhom bzonn isibu perit iehor.

Il-konvenut tenna illi mhux facli li ssib perit li jaghmel xoghol mibdi minn perit iehor. Huwa ssuggerixxa li jistaqsu lit-tifla tat-tifel tieghu ghax ghandha *Diploma Building and Construction Technician*. Hija ccekjat mal-Perit li tahdem mieghu u bdiet tlesti dak kollu li kien hemm bzonn sabiex isiru l-kuntratti. Dan sar minghajr ma kien hemm oggezzjoni mill-ebda parti biex taghmel dan ix-xoghol.

Huwa flimkien ma' huh Pawlu ma jistax jifhem kif l-attur jippretendi li jithallas la ma ghamilx ix-xoghol bil-miktub. Huma jitolbu li jithallas ta' tlieta jew erba' seduti li saru u jrodd lura l-flus zejda li ha.

Kif jirrizulta mill-ftehim, is-sebat elef Liri Maltin (Lm7,000) kellhom jithallsu bejniethom wara li jsir ix-xoghol mill-Perit illi hemm stipulat u skont il-valur tal-porzjoni assenjata lil kull wiehed minnhom. Huwa stqarr illi mill-area totali ta' 10366.34 sq. m. huwa messu 2136.08sq, li kienu maghmula minn 570.88 sq.m mill-Mosta, 233.7 sq. m. minn Triq Dun Mikiel Xerri, 706.60 sq. m. minn Long Street u 624.90 sq. m. minn Triq il-Kukantra, mentri huh Pawlu missu b'kollox 2235.14 sq m, maghmula mill-Mosta 570.88 sq. m., minn Triq Dun Mikiel Xerri 234.30 sq. m, minn Long Street 729.60 sq. m u minn Triq il-Kulkantra 700.36 sq. m.

Huwa sostna illi l-perit qed jitlob lilu elf u tnejn u sebghin ewro u wiehed u tmenin centezmu (€1,072.81) aktar milli dovut. Filwaqt illi l-Perit qed jitlob lil Pawlu elf u disgha u tmenin ewro u sebgha u disghin centezmu (€1,089.97) aktar milli hemm miftihem.

Dan minbarra l-fatt illi l-Perit ma lestiex ix-xoghol kollu li kien dahal ghalih ghar-ragunijiet li gja semma u ghalhekk ihoss li m'ghandu jsir l-ebda hlas lill-Perit. Huwa esebixxa sett ta' pjanti li kellu jaghmel il-Perit Ellul Vincenti u peress li ma ghamilhomx kellhom iqabbdu lil haddiehor biex jaghmilhom u b'hekk isir il-kuntratt ta' Divizjoni liema pjanti

huwa esebixxa bhala dok RC1 sa RC33. Huwa stqarr illi l-kejl li hadu jirrizulta wkoll mill-pjanti li ezebixxa mal-affidavit tieghu bhala Dok C1 sa Dok C4.

Rokku Caruana xehed in kontro-ezami fit-18 ta’ Marzu 2013 fejn ikkonferma li Dok. X esebit fl-atti mill-Perit Joseph Ellul Vincenti gie imhejji minnu stess. Huwa minnu wkoll li kien ikkalkula kemm kellu jhallas kull parti skond l-ishma li kellu. Apparti din huwa ghamel ukoll qasma dwar id-divizjoni li kellha ssir, barra parti fejn kien hemm rapport tal-Perit Randolph Camilleri. Il-ftehim finali tad-divizjoni jirrefletti d-dokument X esebit mill-Perit. Ix-xhud sostna li s-surveyer Randolph Camilleri qabduh biss fejn kien hemm dik il-parti li kien hemm kwistjonijiet dwarha. Huwa kkonferma li s-surveyer Randolph Camilleri hejja s-survey tal-art in kwistjoni u indika l-parti li kellhom jiehdu l-ahwa Caruana sabiex jiehdu l-parti taghhom li kienet nieqsa. Pero’ cahad li qabdu lill-Perit Ellul Vincenti ghax ma qablux ma dak li qalilhom is-surveyer Randolph Camilleri. Il-Perit Ellul Vincenti kien ilu mqabbad biex jaghmel dak kollu necessarju biex isir il-kuntratt.

Ix-xhud ikkonferma li huma damu snin biex waslu ghal ftehim pero’ l-Perit Ellul Vincenti kien involut ghal xi tliet snin jew erbgha. Huwa spjega li l-ahwa kienu ftehmu bejniethom fuq dik il-parti fejn ma kienx hemm kwistjonijiet pero’ kien hemm porzjon ta’ art li Vitor Chircop kien qed jipretendi li hija tieghu u baqa’ baqa’ sakemm hadha. Huwa tenna li f’Jannar tas-sena elfejn u tmienja (2008) kienu qrib biex jaslu ghal ftehim u ghalhekk il-ftehim li kien hemm iffirmat bejniethom kien gie redatt propju f’dak iz-zminijiet ta’ Jannar 2008.

Il-hlas ukoll sar akkont il-ftehim redatt mill-Perit Ellul Vincenti. Huwa rcieva diversi telefonati minghand il-Perit Ellul Vincenti jistaqsi meta effettivament ser jigi ffirmat il-kuntratt. Pero’ huwa ma wegibx lill-perit peress li kienu qeghdin jippruvaw jaslu bejniethom u man-nutar. Huma ma avzawhx lill-perit Ellul Vincenti li kienu ser iqabbdu perit iehor li tigi t-tifla ta’ hu x-xhud biex taghmel xi xoghlijiet. Fil-fatt kienu nfurmaw in-nutara li l-perit kien

waqaf u biex isibilhom perit iehor biex jaghmel dan ix-xoghol li l-Perit Ellul Vincenti ma kienx jaf jaghmel.

Rat l-affidavit ta' **Pawlu Caruana** fejn fiha ddikjara li sema' lil huh Rokku Caruana, jirredigi l-Affidavit tieghu u hares ukoll lejn il-pjanti illi wahhal l-istess huh fl-affidavit. Huwa kkonferma wkoll li huwa ha 2235.14 sq.m. u li ghalhekk filwaqt illi sostna li l-Perit ma ghamilx ix-xoghol kollu, ghaliex ma ghamilx il-pjanti li kienu bzonnjuzi biex isir il-kuntratt, qal illi anke li kieku ghamel ix-xoghol kollu, il-Perit ma kellux jiehu minghandu s-somma kollha minnu mitluba ta' tlett elef, erba' mija u erbghin ewro u sebgha u disghin centezmu (€3,440.97). Huwa kellu jiehu biss elfejn u tliet mija u wiehed u hamsin ewro (€2,351) ghax il-konvenut kien diga hallas akkont is-somma ta' hames mitt lira Maltin (Lm500).

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti pprezentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar l-20 ta' Gunju 2013 (fol. 114)

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attur ipprezentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar is-26 ta Lulju 2013 (fol. 123).

Rat li l-partijiet awtorizzaw lil Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha u dan fis-seduta tat-3 ta Lulju 2013.

Ikkunsidrat:

Illi mhuwiex kontestat li f'din il-kawza l-attur qed jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-attur dik is-somma imsemmija minnu fir-rikors promotur rapprezentanti din is-somma drittijiet professjonali tieghu skond ftehim esebit fl-atti a fol. 18 markat bhala Dok. JV.

Jirrizulta li l-konvenuti qed isostnu li m'ghandhomx ihallsu din is-somma fuq zewg binarji fl-ewwel lok ghaliex dan il-ftehim kien soggett ghall-fatt li l-attur kellu '*jhejji dak kollu li huwa necessarju halli n-Nutar ikun jista' jghaddi ghall-publikazzjoni ta' din id-divisjoni'* u fil-fehma taghhom dan

ma sarx. Fit-tieni lok isostnu li l-ammont mitlub huwa eccessiv.

Ghalhekk fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni l-konvenuti qed jeccepixxu l-eccezzjoni ta' '*non adempleti contractus'.*

Dwar it-tieni eccezzjoni u cioe' li l-ammont mitlub huwa eccessiv, il-Qorti ezaminat bir-reqqa x-xhieda u d-dokumentazzjoni migbura fil-process.

Mhux kontestat li l-attur hadem il-kalkoli tieghu fuq id-dokument 'X' esebit fl-atti a fol.102 liema dokument gie redatt mill-konvenut Rokku Caruana. Pero' naturalment dan id-dokument irid jigi analizzat fid-dawl tal-ftehim originali esebit a fol. 18 u cioe' li kull parti sejra thallas lill-attur sehmu mis-sebat elef liri maltin (Lm7,000) miftehma izda skond l-ishma li dak il-parti ghandu kif indikat fil-klawsola numru hamsa.

Jirrizulta li skond id-dokument JV a fol. 18 l-attur diga' rcieva elfejn u hames mitt Lira Maltin (Lm2,500) mill-ammont dovut lilu ta' sebat elef Liri Maltin (Lm7,000). Dan m'hu kontestat minn hadd. Jirrizulta li effettivament din is-somma ta' elfejn u hames mitt Lira Maltin (Lm2,500) thallset in kwantu ghal elf Lira Maltin (Lm1,000) minghand Victor Chircop u r-rimanenti elf u hames mitt Lira Maltin (Lm1,500) mill-ahwa Caruana. Mix-xhieda ma jririzultax kif effettivament thalset din is-somma ta' elf u hames mitt Lira Maltin (Lm1,500) pero' mid-dokument 'X' jirrizulta li kull parti Caruana hallset hames mitt Lira Maltin (Lm500). Ghalhekk una volta din il-Qorti tasal biex tara kemm kienet l-ishma tal-konvenuti u kemm iridu jhallsu ta' tali ishma ghandha wara tnaqqas is-somma ta' hames mitt lira (Lm 500) li jkunu hallsu skond il-ftehim Dok JV.

Illi skond id-dokument 'X' li mhux kontestat jidher li kien hemm 10,367.74 metri kwadri li flimkien jammontaw ghal hlas ta' sebat elef Liri Maltin (Lm7,000). Ghalhekk kull metru kien jiswa seba' u sittin centezmi u hames millezmi Maltin (Lm0.67c5 [Lm7,000 / 10.367.74 metri]). Issa dejjem skond id-dokument 'X' il-konvenut **Rokku Caruana** kellu 2138.10 metri kwadri u ghalhekk kellu jhallas

Lm1,443.22 (2138.10 metri x Lm0.67c5) ekwivalenti ghal tlett elef, tliet mija u wiehed u sittin ewro u tmenin centezmu (€3,361.80). Illi peress li kien diga' hallas is-somma ta' hames mitt Lira Maltin (Lm500 ekwivalenti ghal €1,164.69) Illum ghad baqghalu bilanc ta' elfejn, mija u seba' u disghin ewro u hdax-il centezmu (**€2,197.11** [€3,361.80 - €1,164.69]).

Dwar il-konvenut Paul jinghad li trid tinhadem bl-istess mod. Huwa skond id-dokument X li mhux kontestat kellu 2234.52 metri kwadri li jammontaw ghal LM 1,508.30 ekwivalenti ghal tlett elef, hames mija u tlettax-il ewro u erbghin centezmu (€3,513.40) peress illi l-metri kwadri ta' 2234.52 iridu jigi multiplikati b'Lm0.67c5. Issa Paul ukoll hallas hames mitt lira Maltin (Lm 500 ekwivalenti ghal €1,164.69) skond id-dokument JV esebit a fol 18. B'hekk illum il-konvenut **Paul Caruana** irid ihallas lill-attur is-somma ta' elfejn, tliet mija u tmienja u erbghin ewro u wiehed u sebghin centezmu (**€2,348.71** [€3,513.40 – €1,164.69]).

Illi l-Qorti ghalhekk qieghda tiddikjara li l-ammont mitlub lill-attur mill-konvenuti odjerni mhux dak mitlub minnu fir-rikors promotur izda ammont inqas u cioe' tiddikjara li l-konvenut Rokku Caruana ghandu jaghtih is-somma ta' elfejn, mija u seba' u disghin ewro u hdax-il centezmu (**€2,197.11)** waqt li l-konvenut Paul Caruana ghandu jhallas lill-attur is-somma ta' elfejn, tliet mija u tmienja u erbghin ewro u wiehed u sebghin centezmu (**€2,348.71).** Jidher li l-attur ma naqqasx is-somma ta' hames mitt lira Maltin (Lm500) li nghataw lilu mill-konvenuti fuq l-iskrittura Dok JV.

Ghaldaqstant, din il-Qorti qieghda tilqa' t-talba attrici b'dan illi pero' qed tirriduci il-quantum mitlub billi qed tikkundanna lill-konvenut Rokku Caruana jhallas lill-attur is-somma ta' elfejn, mija u seba' u disghin ewro u hdax-il centezmu (€2,197.11) waqt li qed tikkundanna lill-konvenut Paul Caruana jhallas lill-attur is-somma ta' elfejn, tliet mija u tmienja u erbghin ewro u wiehed u sebghin centezmu (€2,348.71).

Bl-ispejjez kif mitluba fir-rikors promotur inkluz dawk tal-ittra ufficcjali datata 24 ta' Novembru 2011 u bl-imghax mid-data tal-lum stante li l-ammont gie likwidat illum a karigu tal-konvenuti in solidum bejniethom.

< Sentenza Finali >

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