MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum it-8 ta' Marzu, 2017.

Rikors Numru 535/2008 SM

Socjeta` Filarmonika San Pietru
Banda Birzebbugia
A.D. 1990

vs.

In-Nutar Dottor Charles Vella Zarb

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat is-27 ta' Mejju, 2008, li permezz tieghu s-socjeta` filarmonika rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti tramite r-rapprezentant taghha, (ara foll 1):

1.1. Illi b’konvenju datat id-29 ta’ Lulju, 2004, redatt minn Nutar intimat, Antoinette Tabone obbligat ruhha li tbiegh lis-socjeta` filarmonika rikorrenti l-fond numru 14, gia` 76, *“Martin’s Pharmacy”*, Triq Birzebbugia, Birzebbugia, ghall-prezz ta’ hamsa u sittin elf Lira Maltin, (Lm65,000.00), (ara foll 5);

1.2. Illi mill-ammont fuq indikat thallas lill-venditrici t’erbat elef Lira Maltin, (Lm4,000.00), bhala depozitu, (ara foll 5);

1.3. Illi l-bilanc kellu jithallas mal-kuntratt hlief ghall-ammont ta’ hmistax- il elf Lira Maltin, (Lm15,000.00), li bi ftehim bejn il-partijiet kellhom jithallsu ratealment bir-rata ta’ tlett elef Lira Maltin, (Lm3000.00), (ara foll 5);

1.4. Illi l-partijiet fl-istess konvenju awtorizzaw lin-Nutar *de quo* biex jirregistra l-istess konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont il-ligi, (ara foll 7);

1.5. Illi l-istess konvenju fuq riferit gie mgedded darbtejn, (ara foll 6 u 7 rispettivament);

1.6. Illi n-Nutar intimat naqas li jirregistra t-tigdid fuq riferit skont il-ligi;

1.7. Illi konsegwenza tal-istess nuqqas il-konvenju in dizamina skada;

1.8. Illi ghalhekk il-venditrici Tabone fuq indikata irrifjutat li tersaq ghall-att finali;

1.9. Illi minhabba f’hekk is-socjeta` filarmonika rikorrenti kienet kostretta terga tidhol f’konvenju iehor mal-imsemmija Tabone datat it-30 ta’ Jannar, 2006, (ara foll 8), u dan, biex jixtru l-istess fond fuq indikat;

1.10. Illi l-prezz pattwit f’dan il-konvenju sussegwenti kien issa ta’ seba’ u sebghin elf u hames mitt Lira Maltin, (Lm77,500.00);

1.11. Illi allura s-socjeta` filarmonika rikorrenti kellha ghalhekk tohrog tnax- il elf u hames mitt Lira Maltin, (Lm12,500.00), aktar mill-ewwel prezz pattwit bejn il-partijiet, u dan, bi traskuragni tal-imsemmi Nutar intimat;

1.12. Illi l-kuntratt finali ta' kompravendita relattiv gie eventwalment ippubblikat fis-26 ta' Mejju, 2006, *in atti* tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion, (ara foll 10);

1.13. Illi ghalhekk is-socjeta` filarmonika rikorrenti kienet kostretta tadixxi din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.13.1. Tiddikjara n-Nutar intimat responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta` filarmonika rikorrenti meta naqas jirregistra t-tigdid tal-konvenju tad-29 ta' Lulju, 2004, ghand il-Kummissarju tat-Taxxi Interni u minhabba f'hekk skada l-istess konvenju;

1.13.2. Tillikwida d-danni li sofriet l-istess socjeta` filarmonika rikorrenti fl-ammont ta' disa' u ghoxrin elf mija u zbatax- il euro u sbatax- il centezmu, (€29,117.17), (ekwivalenti ghal Lm12,500.00);

1.13.3. Tikkundanna lin-Nutar intimat ihallas is-somma indikata fil-paragrafu precedenti bhala danni lis-socjeta` filarmonika rikorrenti;

1.13.4. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-imsemmi Nutar intimat;

2.0. Rat ir-risposta guramentata datata d-29 t'Awwissu, 2008, li permezz taghha n-Nutar intimat sintetikament irrisponda bil-mod segwenti ghall-premessi u talbiet tas-socjeta` filarmonika rikorrenti, (ara foll 27):

2.1. Illi l-ewwel tliet paragrafi tar-rikors guramentat promotur huma korretti, (ara foll 1);

2.2. Illi rigward ir-registrazzjoni tat-tigdid tal-konvenju in dizamina isosstni li ma kienx awtorizzat jaghmel dan – u dan lanqas kien l-obbligu tieghu li jaghmlu;

2.3. Illi l-venditrici Tabone dejjem kienet disposta tbiegh il-fond *de quo* lis-socjeta` rikorrenti sa Awwissu;

2.4. Illi kienet l-istess socjeta` li tawlet iz-zmien ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

2.5. Illi l-kuntratt kien gie eventwalment pubblikat minn Nutar iehor;

2.6. Illi d-danni pretizi mis-socjeta` filamonika rikorrenti baghtihom minhabba nuqqas taghha stess u mhux minhabba n-Nutar intimat;

2.7. Salv risposti ulterjuri;

3. Rat id-digriet taghha datat id-29 ta' Novembru, 2012, (ara foll 128) fejn wara talba tan-Nutar intimat datata l-4 ta' Mejju, 2012, biex jipprezenta eccezzjoni ulterjuri (ara foll 128), u risposta ghall-istess mis-socjeta` rikorrenti datata l-25 ta' Gunju, 2012, (ara foll 137), laqghet l-istess talba tan-Nutar intimat;

4. Rat ir-risposta ulterjuri tan-Nutar intimat annessa mal-istess rikors tieghu indikat fil-paragrafu precedenti, (ara foll 129);

5. Rat id-digriet taghha datat id-29 ta' Novembru, 2012, li permezz tieghu fuq talba appozita awtorizzat lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet jittrattaw din ir-risposta preliminari bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 143);

6. Rat in-noti rispettivi tal-partijiet, (ara foll 149 u 155);

7. Rat is-sentenza preliminari datata s-7 ta' Mejju, 2013, fejn ghar-ragunijiet hemm premessi ordnat il-prosegwiment tal-kawza fuq il-mertu, (ara foll 169);

8. Rat id-digriet taghha datat l-14 ta' Gunju, 2016, li permezz tieghu fuq talba tal-abbli rapprezentant legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-mertu tal-kawza bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 273), u kif sussegwentment estiz fil-konfront tal-intimat, (ara foll 283 u 285);

9. Rat in-noti rispettivi tal-partijiet, (ara foll 274 u 286);

Ikkunsidrat:

10.0. Illi s-sentenza odjerna tirrigwarda l-mertu veru u proprju tal-vertenza in dizamina u tista` sintetikament tigi elenkata bil-mod segwenti:

10.1. Illi fid-29 ta' Lulju, 2004, is-socjeta` filarmonika rikorrenti u l-venditrici Antoinette Tabone ikkonkludew konvenju ghal-kompravendita tal-fond numru 14, gia` 76, *Martin's Pharmacy*, Triq Birzebbugia, Birzebbugia, (ara foll 5);

10.2. Illi l-istess konvenju indikat fil-paragrafu precedenti kellu validita` ta' sitt (6) xhur, (ara klawsola numru 6 a foll 5);

10.3. Illi l-istess konvenju riferit kien redatt minn Nutar intimat, (ara foll 5) u debitament irregistra l-istess konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, (ara foll 68 *et sequitur*);

10.4. Illi jirrizulta li l-firmatarji tal-konvenju in dizamina kellhom il-htiega biex igeddu l-istess konvenju;

10.5. Illi in effetti l-partijiet fuq riferiti, (ara paragrafu numru ghaxra punt wiehed, (10.1.), aktar qabel), regghu dehru flimkien fid-29 ta' Lulju, 2004, u geddew il-konvenju sat-30 t'April, 2005, (ara foll 6);

10.6. Illi rizultat tal-istess tigdid indikat fil-paragrafu precedenti, in-Nutar intimat rega' debitament irregistra dan it-tigdid tal-konvenju mall-istess Kummissarju fuq indikat, (ara foll 73 *et sequitur*);

10.7. Illi rrizulta li l-istess partijiet regghu geddew l-istess konvenju ghal darb' ohra, din id-darba sal-31 ta' Lulju, 2005, (ara foll 7);

10.8. Illi din id-darba jirrizulta li n-Nutar intimat ma irregistrax dan it-tieni tigdid mall-Kummissarju *de quo*;

10.9. Illi fin-negozjati li s-socjeta` filarmonika rikorrenti kellha mal-bank ta' fiducja taghha fir-rigward gie rilevat li n-Nutar

intimat kien irrilaxxa kopja tal-konvenju fejn kien indika li d-data tal-iskadenza tal-istess kienet il-31 t'Awwissu, 2005, u mhux dik reali tal-31 ta' Lulju, 2005, kif effettivament pattwit bejn il-partijiet tal-konvenju, (ara foll 45);

10.10. Illi *stante* li t-tieni tigdid ma kienx registrat mal-kummissarju *de quo* skont il-ligi min-Nutar intimat, allura l-konvenju ma kienx aktar validu fil-ligi;

10.11. Illi rizultat ta' dan, il-venditrici ma hassitiex aktar vinkolata bl-istess konvenju u irrifjutat iggedded il-konvenju mill-gdid jew li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' kompravendita in dizamina;

10.12. Illi sussegwentement intlahaq ftehim mill-gdid bejn is-socjeta` filarmonika u l-venditrici de quo, izda l-prezz tal-fond in dizamina zdied b'€29,117.17;

10.13. Illi finalment il-kuntratt finali fir-rigward kien pubblikat *in atti* ta' Nutar differenti u hu datat is-26 ta' Mejju, 2006, (ara foll 10 *et sequitur*);

10.14. Illi rizultat tan-nuqqas tan-Nutar intimat li jirregistra t-tieni estensjoni tal-konvenju in dizamina, s-socjeta` filamonika rikorrenti soffriet danni fis-sens li kellha thallas €29,117.17 aktar mill-prezz originarjament pattwit;

Ikkunsidrat:

11. Illi konsegwentement is-socjeta` filarmonika rikorrenti qed titlob dikjarazzjoni li n-Nutar intimat hu responsabbli ghad-danni li hi soffriet minhabba n-nuqqas tieghu li jirregistra l-imsemmija tieni estensjoni;

12. Illi min-naha tieghu n-Nutar intimat isosstni li ma kellu l-ebda obbligu li jirregistra t-tigdid tal-konvenju in kwistjoni, u dan, *stante* li ma kienx debitament awtorizzat;

Ikkunsidrat:

13.0. Illi fir-rigward tar-registrazzjoni tal-konvenju *de quo* mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigi sottolineat sintetikament is-segwenti:

13.1. Illi l-konvenju originali datat id-29 ta' Lulju, 2004, il-partijiet espressament awtorizzaw lin-Nutar intimat biex:

> "...jirregistra dan il-konvenju mal-Kummissarju" *de quo*, (ara foll 5);

13.2. Illi din l-awtorizzazzjoni nghatat ukoll lin-Nutar intimat mill-partijiet ghar-rigward tal-ewwel tigdid tal-konvenju, (ara foll 6);

13.3. Illi fir-rigward tat-tieni tigdid tal-konvenju *de quo*, jigi sottolineat li minkejja li l-partijiet involuti ma nizlux *verbatim* l-istess awtorizzazzjoni biex l-imsemmi Nutar intimat jirregistra dan it-tieni tigdid mall-Kummissarju involut, irrizulta li meta dawn il-partijiet stabbilew il-kundizzjoni li kienu qed, (ara foll 7)

> "igeddu l-effetti tieghu sal-31 t'Awwissu, 2005, bl-**istess pattijiet u kondizzjonijiet**";

emfasi tal-qorti l-obbligu fuq in-Nutar intimat li jirregistra t-tieni tigdid tal-konvenju *de quo* mal-imsemmi Kummisarju baqa' invarjat;

13.4. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li l-klawsola numru 7 tal-konvenju datat id-29 ta' Lulju, 2004, (ara foll 5), kienet ripetuta fl-ewwel tigdid, (ara foll 6), kif ukoll fit-tieni tigdid, (ara foll 7), ghaliex l-istess pattijiet u kondizzjonijiet indikati fil-konvenju u fl-ewwel tigdid tieghu, baqghu japplikaw ukoll ghat-tieni tigdid;

Ikkunsidrat:

14. Illi l-affermazzjoni tan-Nutar intimat li ma ridx jibqa' jirregistra t-tigdid f'isem il-partijiet tal-konvenju, (ara foll 101), mhix affermazzjoni legittima jew legali, u ma tistax tinghata l-avall rikjest minn din il-qorti *stante* li meta professjonist – bhala nutar

– jigi biex jaqdi l-obbligi professjonali tieghu dan ghandu jaghmel hekk skont il-kondizzjonijiet pattwiti, skont il-mansjoni miftehma u skont id-direzzjoni lilu moghtija mill-istess klijenti li hu stess ghazel li jservi;

15. Illi wara kollox, nutar hu ufficjal pubbliku li ghandu d-dover jezegwixxi l-istruzzjonijiet legittimi moghtija lilu mill-klijenti tieghu li qed ihallsuh talli jaqdihom;

16. Illi ghalhekk mhux permess li nutar minn jeddu minghajr pre-avviz u minghajr ma jaghti l-opportunita` lill-klijenti tieghu li jissosstitwuh, jagixxi unilateralment bi pregudizzju ghall-aspirazzjonijiet li l-klijenti tieghu jkunu fdaw f'idejh;

Ikkunsidrat:

17. Illi *di piu`* tirrizulta erronea l-affermazzjoni tan-Nutar *de quo* li hu m'irregistrax it-tieni tigdid in dizamina ghaliex ma kienx debitament awtorizzat, (ara foll 141), u dan, ghaliex tali awtorizzazzjoni kienet espressament implikata kif pattwit, (ara paragrafu tlettax, (13.) aktar qabel);

18. Illi kemm- il darba l-istess Nutar verament kellu l-intenzjoni li jirtira l-assistenza professjonali tieghu lill-partijiet u konsegwentment la jirregistra t-tieni tigdid fuq riferit u lanqas jippubblika l-eventwali kuntratt finali, kellu l-obbligu li jinforma lill-partijiet fi zmien utli b'din l-intenzjoni tieghu biex il-partijiet ikollhom l-opportunita` jidderiegu ruhhom fir-rigward minghajr ma jsibu ruhhom pregudikati minhabba f'hekk;

19. Illi f'dan ir-rigward, ezami tax-xhieda kopjuza riprodotta ma jindikax li n-Nutar *de quo* qatt informa lill-partijiet tal-konvenju li ma ridx jirregistra t-tieni tigdid in dizamina, u allura, billi kienu legittimamente qed jippretendu li l-istess Nutar kien ser jagixxi skont l-obbligi legali impost fuqu u jirregistra l-istess tigdid in dizamina, huma gew imqarqa b'tali agir u ghalhekk, gew ippregudikati;

Ikkunsidrat:

20. Illi *ai termini* tar-Regolamenti in dizamina hu *ormai* stabbilit li persuna li qed tittrasferixxi, u li qed tircievi, jew ir-rapprezentant

taghha, ghandha taghtih avviz tal-konvenju relattiv tal-bejgh jew trasferiment t'immobbli lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

21. Illi ghalhekk, la n-Nutar *de quo* naqas kif fuq stabbilit li jirregistra t-tieni tigdid tal-konvenju in dizamina, ghandu jkun pacifiku li l-istess Nutar naqas mill-obbligu tieghu fir-rigward u ghandu jerfa' r-responsabbilita` ghall-istess;

Ikkunsidrat:

22.0. Illi rigward id-danni allegati mis-socjeta` filarmonika rikorrenti, jinghad sintetikament is-segwenti:

22.1. Illi permezz tal-ewwel konvenju datat id-29 ta' Lulju, 2004, il-partijiet qabblu fuq il-prezz ta' Lm65,000.00, (ara foll 5);

22.2. Illi minhabba n-nuqqas fuq riskontrat tan-Nutar intimat il-partijiet regghu kkonkludew ftehim iehor;

22.3. Illi eventwalment il-kuntratt finali fir-rigward kien konkluz ghall-prezz ta' Lm77,500.00, (ara foll 10 u 17);

22.4. Illi in vista tal-istess is-socjeta` filarmonika rikorrenti spiccat li biex hadet l-istess fond precedentment indikat fl-ewwel konvenju, kellha thallas Lm12,500.00 aktar, (ara foll 10);

22.5. Illi ghalhekk is-socjeta` *de quo* sofriet danni ammontanti ghad-differenza rizultanti fil-prezz finalment miftiehem ta' Lm12,500.00;

Ikkunsidrat:

23. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenzi tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***Carmel u Helen konjugi Galea vs. Nutar Pubbliku Dottor Pierre Falzon***, datata it-***12 t'Ottubru, 2006***, li tghid:

> "... din il-qorti taqbel ma' dak li osservat il-Corte di Cassazione tal-Italja f'sentenza moghtija fit-23 ta' Gunju, 1979, fejn gie osservat li *"La responsabbilita`*

del notario per colpa nell'adempimento delle sue funzioni ha, nei confronti delle parti, natura esclusivamente contrattuale, nel quanto, pur essendo tenuto a una prestazzione di mezzi e non di risultato, egli deve tuttavia predisporre ed impegnare i mezzi di cui dispone in vista del conseguimento del risultato valuto delle parti, con la diligenza media di un professionista sufficientemente preparato e avveduto, sicche` la sua opera non puo ridursi a quella di un passivo registratore delle dichiarazioni altrui, ma deve estendersi ad un attivita` preparatoria adeguata";

Ikkunsidrat:

24. Illi ghalhekk, in vista tal-premess ghandu jkun pacifiku li n-Nutar intimat kien obbligat li jirregistra t-tieni tigdid tal-konvenju *de quo*;

25. Illi *di piu`*, li fl-ezercizzju tal-professjoni tieghu in-Nutar in dizamina kien obbligat jesperixxi l-mansjonijiet professjonali b'diligenza – haga li ma tirrizultax *stante* li palezement naqas jirregistra dokument li hu kien obbligat li jirregistra fil-hin meta hu ma kienx mehlus minn dik ir-responsabbilita` mill-partijiet ikkoncernati;

26. Illi *di piu`* fl-istess sentenza fuq indikata, (ara paragrafu numru tlieta u ghoxrin, (23.), jinghad is-segwenti:

> "Ghar-rigward il-grad ta' diligenza, din mhix dik ta' semplici *bonus paterfamilias*, izda... l-att tal-professjonista li jkollu effett dannus, irid jigi ezaminat intrinsikament fl-isfond tax-xjenza jew arti ta' min jikkommettieh jew jintrapprendieh;"

27. Illi mir-rizultanzi kif fuq elenkati ghandu jkun pacifiku li n-Nutar in dizamina ma mexiex fil-livelli mistennija skont ix-xjenza u l-arti tal-professjoni tieghu;

28. Illi in effetti jirrizulta li meta unilateralment u kontra dak specifikament u espressament indikat fil-konvenju u t-tigdid in

dizamina, jirrizulta li l-istess Nutar in dizamina kien negligenti fl-operat tieghu u b'hekk, espona ruhhu ghall-ilmenti gustifikati vantati fil-konfront tieghu mis-socjeta` filarmonika rikorrenti;

Ikkunsidrat:

29.0. Illi ghar-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni sofferti mis-socjeta` filarmonika rikorrenti jinghad sintetikament is-segwenti:

29.1. Illi dan id-dannu jikkonsisti fiz-zieda fil-prezz li l-istess socjeta` filarmonika rikorrenti kellha thallas bhala rizultat tal-imsemmi nuqqas tan-Nutar intimat fl-ezercizzju tal-professjoni tieghu;

29.2. Illi ghalhekk hu legittimament mistenni li l-istess Nutar intimat ghandu jaghmel tajjeb ghall-istess danni hekk konsegwiti mill-imsemmija socjeta` filarmonika;

Ikkunsidrat:

30.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti tqis li s-socjeta` filarmonika *de quo* ippruvat il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

30.1. Filwaqt li tirrespingi t-talbiet kollha tan-Nutar intimat;

30.2. Takkolji t-talbiet kollha tas-socjeta` filarmonika rikorrenti;

30.3. Tiddikjara lin-Nutar intimat responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta` filarmonika rikorrenti;

30.4. Tillikwida d-danni li sofriet l-istess socjeta` filarmonika rikorrenti fl-ammont ta' disa' u ghoxrin elf, mija u zbatax- il euro u zbatax- il centezmu, (€29,117.17);

30.5. Tikkundanna lin-Nutar intimat ihallas lis-socjeta` filarmonika rikorrenti s-somma likwidata fil-paragrafu precedenti;

30.6. Bl-ispejjez kif dedotti mill-istess socjeta` filarmonika rikorrenti fir-rikors guramentat promotur kontra l-imsemmi Nutar intimat.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI