QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 30 ta` Jannar 2018

Kawza Nru. 8
Rik. Gur. Nru. 7/2017 JZM

Victoire Muliet (detentrici tal-karta ta` l-identita bin-numru 490975(M)

kontra

Jean Karl Farrugia [detentur tal-karta ta` l-identita bin-numru 379083(M)] u b`digriet moghti fit-23 ta` Jannar 2017 l-isem "Jean Karl Farrugia" gie jaqra "Jean Paul Farrugia"

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentatipprezentat fil-5 ta` Jannar 2017 li jaqra hekk:–

1. Illi l-esponenti kienet proprjetarja tal-fond ossia ground floor maisonette li jgib in-numru ufficjali sitta u sittin (66) gewwa Triq il-Mixtla ,

H`Attard; liema fond kienet akkwistatu permezz ta` kuntratt ta` akkwist li kien sar nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta` Frar tas-sena elfejn u tlieta (2003);

2. Illi hija dahlet f`konvenju ma` certu Felix Camilleri u Karen Camilleri, liema persuni nkarigaw lin-Nutar Jean Paul Farrugia sabiex jippublika l-att finali ta` bejgh u akkwist ; (kopja tal-konvenju li sar fil-hamsa u ghoxrin (25) ta` Frar tas-sena elfejn u sittax (2016) hawn annessa u mmarkata bhala ***`Dokument VM1`***

3. Illi l-kuntratt ta` bejgh sar nhar l-ghoxrin (20) ta` Settembru tas-sena elfejn u sittax (2016); Illi dakinhar tal-kuntratt l-esponenti thallset is-somma ta` mija u sebgha u erbghin elf ewro (Euro 147,000) nieqes erbatax-il-elf u sebgha mitt ewro li kienet gia thallset qabel dakinhar bhala depozitu u dan skont ma jirrizulta mill-istess kuntratt ta` akkwist hawn anness u mmarkat bhala ***`Dokument VM2`***

4. Illi minn din is-somma dakinhar tal-bejgh thallas ukoll il-Bank of Valletta-esponenti gabret cheque wiehed tal-ammont ta` tmienja u hamsin elf ewro (58,000 euro);

5. Illi kien jumejn wara li n-nutar konvenut cempel lir-rikorrenti fejn qalilha li kien hemm ipoteka li hu ma kienx jaf biha u li ried ic-cheque li kien taha dakinhar tal-bejgh lura fl-ammont kollu u li kien ghaddielha ghax qalilha li hi kienet ghamlet bejgh kontra l-ligi u llegali;

6. Illi din l-ipoteka kienet giet iskritta illegalment u abbuzivament minn certu Abdulslam Hamoud, persuna li maghha l-esponenti kellha relazzjoni u ghandha tlett (3) itfal minghandu ad insaputa tal-esponenti; kopja hawn annessa u mmarkata bhala ***`Dokument VM3`***

7. Illi l-esponenti bil-bizgha li qabadha marret tiltaqa` man-nutar hdejn il-knisja tal-Qawra , kif ta struzzjonijiet hu u ghaddietlu l-bank draft li kellha f`idejha.

8. Illi l-esponenti qalet lil-nutar konvenut li hi ma kellha taghti xejn lil hadd u li din l-ipoteka kienet wahda vvizzjata u minghajr bazi legali u li ma kienetx ser thallasha;

9. Illi n-nutar konvenut qal lill-esponenti li hu kien ser izomm id-draft ghandu ghax hi kienet ghamlet xi haga illegali u li f`hajtu qatt ma gratlu bicca bhal din;

10. Illi kien sussegwentement li saret taf li n-nutar konvenut , minghajr il-kunsens taghha, kien qabad u ghadda l-flus fis-somma ta` tlieta u erbghin elf ewro (43,000 euro) lill-konvenut l-iehor minghjar il-kunsens tar-rikorrenti; u zamm il-bilanc tas-somma ta` erbatax il-elf ewro (14,000euro) ghandu; u hassar l-ipoteka li kien hemm iskritta fuq il-fond de quo;

11. Illi kien biss wara theddid ta` proceduri kriminali li n-nutar konvenut kien accetta li jghaddi l-bqija tas-somma li kient ghandu lill-esponenti, u gieghla tiffirma karta li tghid li hu ta erbatax il-elf ewro (euro 14,000) ghas-saldu meta fil-verita hi qatt ma kellha kreditu x`tigbor minghandu ghas-saldu ta` ebda pretensjoni izda biss tigbor flusha li hu illegalment u abbuzivament kien hadilha sabiex jghatti djulu u n-nuqqas ta` ricerki li kien ghamel; kopja tal-iskrittura li tkompli tikkonfema l-fatti u l-animu tal-konvenut hawn annessa u mmarkata bhala ***`Dokument VM4`***

12. Illi minhabba dan l-agir l-esponenti tilfet il-possibilta li takkwista fond fejn tghix; giet minghajr saqaf fuq rasha , tilfet il-flejjes li gabret mill-bejgh, kellha thallas u taghmel tajjeb ghal-ispejjez tal-konvenju taghha li ma setghax jigi segwit bl-akkwist ghax ma kellhiex flus biex tixtri, fost danni ohra kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

13. Illi l-agir tan-nutar jikkostitwixxi wkoll negligenza grossolana li tirrendih responsabbli ghall-kumpens lill-esponenti fis-somma li hu ddispona minnha minghajr il-kumpens tal-esponenti u bi pregudizzju kbir ghaliha oltre d-danni ohra sofferti mill-attrici u responsabbli ghal-hlas tal-istess;

*14. Illi n-nutar gia gie interpellat permezz ta` ittra ufficjali sabiex jersaq ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni subiti mill-esponenti izda baqa inadempjenti; kopja tal-ittra ufficjali mibghuta mir-rikorrenti u r-risposta tal-konvenut hawn annessi bhala* ***`Dokument VM5`*** *u* ***`Dokument VM6`.***

GHALDAQSTANT jghid il-konvenut l-ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja :

1. Tiddikjara lill-istess konvenut responsabbli tad-danni minnu kkagunati lill-attrici minhabba l-agir abbuziv u qarrieqi tieghu.

2. Tillikwida d-danni minnu kkagunati lill-attrici okkorrendo jekk il-kaz permezz ta` perit u esperti nominandi , liema danni jinkludu ukoll ir-rifuzjoni ta` kull somma li hu qabad u unilateralment ikkappara, zamm u/jew iddispona minnha u/jew ghadda lil-terzi minghajr il-kunsens tal-attrici u kif ukoll id-danni li ssubiet minhabba n-nuqqasijiet tal-istess konvenut;

3. Tikkundanna lill-istess konvenut sabiex ihallas lill-attrici d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez u bl-imghax skont il-ligi kontra il-konvenut li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li kienet ipprezentata fis-<u>16 ta` Jannar 2017</u> u taqra hekk :–

1) Illi preliminarjament l-esponenti mhuwiex Jean Karl Farrugia imma n-Nutar Jean Paul Farrugia, li ghandu l-karta ta` identita` numru 379083M, u konsegwentement ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li r-rikors guramentat odjern nhareg kontra persuna ohra u mhux lill-intimat;

2) Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghal premess, l-allegazzjonijiet tarrikorrenti jikkostitwixxu malafama in konfront tieghu u jirrizerva li jiehu kull azzjoni kriminali kontra l-attrici Victoire Muliet ghall-allegazzjonijiet li huma ntizi biss biex jaghmlu hsara u jtellfu mill-unur tieghu u dan kif huwa spjega f`ittra ufficjali mibghuta lilha tal-11 ta` Ottubru 2016, li kopja taghha hija hawn esebita u mmarkata u bhala ***`Dokument JPF1`***

3) Illi huwa dejjem agixxa professjonalment u bl-aktar korretezza bhala ufficjal pubbliku u li kieku agixxa kif tippretendi l-attrici jkun qed jagixxi mhux professjonalment imma kontra l-obbligi minnu assunti fil-kwalita tieghu ta` Nutar Pubbliku ossija li jassigura li fuq il-proprjeta` in vendita m`hemm ebda djun, ipoteki u li l-attrici tkun iggarantit il-pacifiku pussess skond il-ligi.

*4) Illi skond il-konvenju tal-25 ta` Frar 2016 redatt mill-intimat* ***`Dokument JPF2`*** *fil-process, l-attrici venditrici obbligat ruhha li "save as otherwise stated in this agreement the property shall be sold as free and*

unencumbered from any burdens, servitudes, hypothecs, and privileges, and free from any rights whether real or personal in favour of any person or other property, with free and vacant possession free from any requisition or expropriation orders."

5) Illi l-fatti huma s-segwenti: Illi l-attrici kienet iffirmat konvenju nhar il-25 ta` Frar 2016 redatt mill-esponenti Nutar Jean Paul Farrugia li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***`Dokument JPF2`*** *taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati , fejn kif jirrizulta mill-istess konvenju ai termini ta` klawzola tlieta (3) ta` l-istess konvenju il-venditrici obbligat ruhha "to procure the release of the property to be sold pursuant to this agreement from any special hypothecs and from any special privileges now or hereafter burdening the said property."

6) Illi inoltre ai termini ta` klawzola hamsa (5) ta` l-istess konvenju tal-25 ta` Frar 2016,* ***Dokument JPF2****, l-esponenti kellha tiggarantixxi a favur ix-xerrejja cioe` klawzola hamsa sub-inciz tnejn (5(ii)) li l-kuntratturi u fornituri ta` materjal huma debitament mhallsa qabel it-trasferiment tal-fond in kwistjoni kif ukoll f`kaz li jirrizulta li dan mhux hekk "the vendor agrees to hold the purchaser fully indemnified against any claims by any such person in relation to the property."

*7) Illi ai termini ta` klawzola hamsa sub-inciz tlieta (5(iii)) tad-* ***`Dokument JPF2`****, il-venditrici attrici obbligat ruhha "that the property is not subject to any pending or threatened legal disputes or to any claims made by third parties."*

*8) Illi dan il-konvenju gie debitament estiz fid-9 ta` Settembru 2016, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***`Dokument JPF3`.***

9) Illi dan il-konvenju kif ukoll din it-tigdida gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Internti skond ***`Dokumenti JPF4` u `JPF5`***

*10) Illi l-obbligi tal-attrici venditrici kif fuq elenkati huma cari daqs il-kristall, u l-venditrici kellha tonora dawn l-obbligi fuq elenkati qabel ma tersaq ghal vendita fuq imsemmija u ix-xerrejja Felix u Karen Camilleri kellhom dritt jixtru dan il-maisonette numru 66 u garage numru 2, Triq il-Mixtla, Attard, kif effettivament ghamlu bil-kuntratt tal-20 ta` Settembru 2016, fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia, bil-prezz ta €147,000, ai termini tal-kundizzjonijiet u obbligi hemm iskritti skond* ***`Dokument JPF6`***

11) Illi l-obbligu tan-Nutar intimat hu li jassikura li l-kundizzjonijiet miftehma huma adempiti u m`hemmx djun fuq il-proprjeta in vendita u li s-sitwazzjoni ipotekarja hija sana u li m`hemm ebda impediment ghat-trasferiment tal-proprjeta in vendita libera minn kull ipoteki.

12) Illi jirrizulta illi l-proprjeta in kwistjoni kienet kolpita b`ipoteka specjali, kopja taghha hawn annessa u mmarakta bhala* ***`Dokument JPF7`*** *fejn il-kreditur Hamoud Abdulslam ippretenda li ghandu jithallas mill-attrici ta` xoghlijiet li ghamel fil-fond taghha is-somma ta` €43,000, u dan skond ipoteka numru 8075/2016, imdahhala fir-Registru Pubbliku fl-20 ta` Mejju 2016 minn Nutar Dottor Annemarie Tonna.

*13) Illi nutar pubbliku jordna ir-ricerki ta` trasferimenti u passivita` fir-Registru Pubbliku u fil-gurnata li jigi pubblikat il-kuntratt Nutar serju jaghmel l-update tar-ricerki `online`. Fil-kaz in kwistjoni meta l-intimat ghamel ir-ricerki fuq l-attrici venditrici u dan f`Marzu 2016, irrizulta li l-unika ipoteka kontra l-attrici kienet dik favur il-Bank of Valletta li ggib in-numru 4595/2003 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala* ***`Dokument JPF8`*** *waqt li mir-ricerki updated li ghamel l-istess Nutar irrizulta li fil-gurnata li gie ppublikat il-kuntratt kien hemm ipoteka ohra kif jirrizulta mid-****`Dokument JPF9`*** *li ggib n-numru 8075/2016.*

14) Illi meta rrizulta dan l-attrici ghaddietlu bankers draft ta` € 57,000 skond* ***`Dokument JPF10`*** *biex huwa jkun jista` jaghmel il-hlasijiet tad-debitu hawn fuq msemmi liema banker`s draft kien intestat fuq isem omm l-attrici Lucrezia Muliet u gie ggirat a favur in-Nutar intimat.

15) Illi wara li l-attrici ghaddiet dan ic-cheque ta` €57,000 lill-intimat, huwa hallas id-debitu ta` €43,000 lil Hamoud Abdulslam biex b`hekk tigi kkancellata l-ipoteka numru 8075/2016 biex dak li hija ftehmet mal-konjugi Camilleri u li kienet obbligata li taghmel max-xerrejja hawn imsemmija jigi ottemprat skond il-konvenju tal-25 ta` Frar 2016 hawn fuq referit, u l-kuntratt tal-20 ta` Settembru 2016 fl-atti tal-intimat.

*16) Illi ghandu jinghad li r -rikorrenti obbligat ruhha li tiggarantixxi il-pacifiku pussess tal-proprjeta in vendita u n-nutar kif kien obbligat jaghmel ikkancella l-ipoteka kontra l-attrici u rritorna lill-attrici il-bilanc ta` €14,000 li taghhom l-attrici irrilaxjat ricevuta ghas-saldu li kopja taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala* ***`Dokumenti JPF11` u `JPF12`****.*

17) Illi l-intimat m`ghandu l-ebda flus tal-attrici, ma kkawzalha l-ebda danni u mhux responsabbli ghad-djun tal-istess attrici ma` Hamoud Abdulslam u ghan-nuqqasijiet taghha in konfront tal-fornituri taghha imma l-intimat kien fl-obbligu li jassikura li l-fond li obbligat ruhha li tbiegh lil konjugi Camilleri ma kellux djun.

18) Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl -ispejjez kontra taghha stante li hija l-attrici li qed tikkawza hsarat bil-malafama li din il-kawza qed tippresta lill-intimat. B`riserva ghall-kull azzjoni ta` danni.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat id-digriet tas-16 ta` Jannar 2017 fejn appuntat il-kawza ghas-smigh;

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta` Jannar 2017 kienet irtirata l-ewwel eccezzjoni wara li kien ordnat bdil fl-isem tal-konvenut.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

L-attrici xehdet illi saret taf lill-konvenut meta bieghet il-post taghha 66, Triq il-Mixla, Attard, lill-familja Camilleri. L-ghazla tal-konvenut biex jippubblika l-kuntratt saret mix-xerrejja. Il-kuntratt kien precedut mill-konvenju a fol 6. Il-kuntratt huwa esebit minn fol 13 sa fol 17.

Kompliet tixhed illi l-prezz kien ta` EUR 145,000. Minn dan l-ammont, thallas il-bilanc ta` self li kellha mal-Bank of Valletta. Il-bqija tal-flus hadithom hi permezz ta` bank draft. Iddepositat ic-cheque fil-kont taghha u harget cheque fuq isem ommha peress li kienet ser tixtri post iehor Bugibba. Sabiex tixtri dan il-post kellha flus bizzejjed u ma kellhiex bzonn tiehu self. Ghamlet konvenju li kellu jaghlaq wara li jsir il-kuntratt ta` l-bejgh tad-dar ta` Hat-Attard. Il-kuntratt tal-post ta` Bugibba kien ser ikun ippubblikat min-Nutar Josef Masini Vento li ha hsieb jirredgigi l-konvenju wkoll.

Stqarret illi wara li sar il-kuntratt tal-post ta` Hat-Attard, cemplilha l-konvenut fejn qalilha li l-post mhux suppost inbiegh. Qalilha li kien hemm mandat u li setghet` tehel il-habs. Ghalhekk hija tat cheque lill-konvenut. Ghamlet hekk ghaliex bezghet. Hija kienet taf illi ma kellhiex mandat izda l-konvenut assiguraha li kellu jiehu lura c-cheque halli jkun jista` jkompli l-bejgh. Dan kien tlieta jew erbat ijiem wara li sar il-kuntratt. Ghamlet kuntatt man-Nutar Masini Vento li kellem lill-konvenut. Saret taf illi l-konvenut ghadda c-cheque taghha lil Abdul Salem Hamud. Hija cahdet li kellha taghti xi flus lil Abdul Salem Hamud. Insistiet li ma kenitx taf li Abdul Salem Hamud kellha pretensjonijiet dwar flus kontra taghha.

Kompliet stqarret illi saret taf illi Abdul Salem Hamud kien qed jippretendi li thallsu EUR 43,000. Fissret li mill-bank draft li kienet tat lill-konvenut, wara li tnaqqsu l-EUR 43,000, kien fadal EUR 14,000 li kienu flus taghha. Wara hafna battibekki, marret ghal dan il-bilanc u ffirmat id-dokument a fol 21. Id-dokument kitbu l-konvenut u hija ffirmat wara li hadet ic-cheque ghal EUR 14,000.

Xehdet illi l-konvenju l-iehor ghall-akkwist ta` post go Bugibba kellu jispicca ghaliex mill-bejgh tal-post ta` Hat-Attard hadet biss EUR 14,000 flimkien mas-EUR 6,000 li kien thallsu fuq il-konvenut. Bihom ma setghetx tixtri l-post ta` Bugibba. Sostniet li l-konvenut kien fakkarha li hija kienet iffirmat li ma kellhiex djun fuq il-post. Safejn kienet taf hi, l-unika dejn li kellha kien mal-bank u dan thallas mal-kuntratt. Ma kenitx taf illi Abdul Salem Hamud kien irregistra ipoteka specjali fuq il-post. Il-konvenut induna bl-ipoteka wara li sar il-kuntratt u qalilha biha. Il-flus li l-konvenut zamm mill-prezz tal-bejgh intuzaw sabiex titnehha l-ipoteka.

Fil-**<u>kontroezami</u>** l-attrici xehdet illi hija tifhem bl-Ingliz. Ikkonfermat li l-konvenut kien qara u anke fisser il-kontenut tal-konvenju. Fehmet illi l-post kien ser jinbiegh hieles minn ipoteki, kif ukoll minn kull dritt reali jew personali favur terzi. Accettat illi l-konvenut kellu jaghmel ir-ricerki.

Xehdet illi fil-konvenju hija accettat li tikkompensa lix-xerrej fil-kaz li terzi jressqu pretensjonijiet fuq il-proprjeta`. Accettat ukoll illi l-propjeta` li kienet sejra tinbiegh libera minn kawzi jew pretensjonijiet ta` terzi.

Qalet li ma tiftakarx li dakinhar stess li kien qed isir il-kuntratt, il-konvenut talab *update* tar-ricerki. Insistiet li l-konvenut kien il-konvenut li nfurmaha wara li kien iffirmat il-kuntratt illi dak li kien is-sieheb taghha u cioe` Hamud Abdul Salam kien irregistra ipoteka kontra taghha.

Kompliet tghid illi meta ghamlet il-konvenju, kienet ilha bejn tlieta jew erba` snin mifruda minn mal-*partner* taghha. Ir-relazzjoni spiccat bl-inkwiet. Qalet li ma kenitx taf min kien avza lil dak li kien is-sieheb taghha illi kienet ser tbiegh il-proprjeta`. Il-konvenut qatt ma uriha l-ipoteka izda kemm qalilha biha kif diga` spjegat.

Ikkonfermat li fid-9 ta` Settembru 2016 il-konvenju kien gie mgedded sat-30 ta` Settembru 2016. Dan sar ghaliex l-akkwirent ghamel talba f`dan is-sens. Qalet li l-konvenut kien qalilha li ser izzomm il-flus sakemm ighaddi l-bejgh. Hadd ma qalilha li kellha titnehha dik l-ipoteka. Il-konvenut qalilha li huwa ser izomm il-flus sakemm hi u Hamud jirrangaw bejniethom bl-avukati. Ikkonfermat li kienet tat il-garanzija tal-pacifiku pussess. Sahqet illi ma kellha taghti xejn lill-*partner* taghha.

Stqarret illi meta hadet is-self mill-bank, hija kien issellfet aktar flus sabiex tirranga l-post ; barra minn hekk ghenuha l-familja taghha. Hija kienet inkarigat lin-nies sabiex jaghmlu xogholijiet. Hamud kien kahhal kamra. Wara li nfirdet minn Hamud, dan qatt ma talabha flus.

Kompliet tistqarr li Hamud huwa missier tlieta minn uliedha. Dawn it-tfal ighixu ma` Hamud. Ghandha zewg ulied ohra minn relazzjoni ohra.

Spjegat li l-konvenut kien talabha EUR 43,000 u hija tatu cheque li kellha fuq isem ommha. Qalet li poggiet il-flus fuq isem ommha ghaliex kellha mandat ta` sekwestru minn GO Mobile ghal EUR 900.

Ikkonfermat li l-konvenju li sar ghand in-Nutar Masini Vento sar fuq isem uliedha s-subien.

Kompliet tixhed illi l-konvenut ma qalilhiex li kien ser jaghti l-flus lil Hamud izda qalilha li kien ser izommhom hu sakemm tigi risolta l-kwistjoni taghha ma` Hamud. Spjegat li l-kawza kontra Hamud kienet ghadha ma gietx ipprezentata ghaliex ma kellix mezzi mnejn taghmel il-kawza. Minflok ghamlet il-kawza tal-lum.

Xehdet li l-karta li ffirmat ghand il-konvenut biex tiehu l-bilanc inkitbet mill-konvenut stess. Qalilha li l-avukat ta` Hamud kienet infurmatu li ma kienx inlahaq ftehim maghha u ghalhekk huwa rrilaxxja l-flus.

Kompliet tixhed illi hija qatt ma basret li l-konvenut kien ser jaghti l-flus lil Hamud billi l-ftehim kien li jzommhom hu. Ikkonfermat li hija kienet taf li jekk il-flus jibqghu ghand il-konvenut.

Qalet ukoll li l-konvenut qralha d-dokument qabel iffirmatu. Meta staqsietu dwar il-flus l-ohra qalilha li dawk kienu rrilevanti ghall-kwistjoni. Hija ffirmat.

<u>Antoine Suda</u> mill-ufficcju legali tal-Bank of Valletta plc xehed li huwa kien baghat email fit-22 ta` Settembru 2016 lill-konvenut (Dok ME1) dwar ipoteka specjali li kien irregistra Abdul Salam Hamud bhala kreditur kontra l-attrici bhala debitrici ghal kreditu ta` EUR 43000. Il-bank jircievi ittra ta` awtorizzazzjoni minghand in-nutar li jkun ha jsir il-kuntratt u jkun hemm certu kundizzjonijiet li jridu jigu osservati skont is-*sanction letter* li tkun harget. Fil-kaz in esami, kien hemm kundizzjoni li jinghalqu zewg *loans*. Il-bilanci nghataw lill-konvenut. L-ammont li tpogga fis-*savings account* ta` l-attrici kien depozitat fl-20 ta` Settembru 2016 .

<u>Felix Camilleri</u> xehed illi huwa xtara proprjeta Hat-Attard minghand l-attrici. Huwa kkonferma l-konvenju u l-kuntratt ta` akkwist ezebiti. Spjega li kien hu li ghazel lill-konvenut sabiex jippubblika l-att tal-bejgh. Il-kuntratt sar fl-20 ta` Settembru 2011 ghand il-Bank of Valletta. Huwa akkwista il-post wara li biegh post iehor u wara li hallas il-*loan* li kellu. Il-konvenut kellu l-inkariku li jaghmel ir-ricerki. Huwa halla f`idejn il-konvenut kif ser iqassam il-flus. Dak li kien jinteressa lilu kien li ma jkollux problemi.

Fil-**<u>kontroezami</u>** stqarr illi qatt ma ftiehem li kienu ser jithallew xi ipoteki fuq il-proprjeta`. Wara li l-konvenut qara u fiehem il-konvenju huwa ffirma. Huwa fehem li kien ser jixtri post bla problemi u kollox kien *in order*. Il-ftehim kien li jitnehhew l-ipoteki u l-privileggi. Kien miftiehem ukoll li jinqatghu wkoll il-kontijiet pendenti tad-dawl u ilma. Huwa sahaq man-nutar sabiex

jipprotegi l-interessi tieghu u ta` martu. Fil-fatt kien hemm hames klawzoli li kienu nseriti appozitament sabiex jipprotegu l-interessi taghhom.

Stqarr illi huwa ma kienx jaf li kien hemm ipoteka li kienet ghadha ma gietx kancellata. Huwa qabbad lin-nutar biex jiehu hsieb ta` kollox.

Nutar Josef Masini Vento xehed illi huwa jaf lill-attrici peress li kienet marret ghandu biex taghmel konvenju. Il-bejjiegha kienu Godfrey u Catherine konjugi Pace. Bint Godfrey Pace dehret bi prokura ta` missierha. Il-kompraturi kienu l-attrici u binha. Il-prezz kien EUR 63,000. Il-ftehim kien li tbiegh il-post taghha biex imbaghad tkun tista` tixtri l-post l-iehor. Huwa ghamel biss il-konvenju.

Kompla jixhed illi huwa kien ghamel ir-ricerki u kollox kien irrizulta tajjeb. Il-kuntratt finali ma sarx ghaliex l-attrici ma kellhiex flus. Spjega li l-attrici kienet qaltlu li wara li sar il-kuntratt ta` l-bejgh tal-proprjeta` li kellha l-konvenut kien talabha taghtih lura c-cheque li kien ghaddielha ghaliex kienu nstabu xi ipoteki fuq il-proprjeta` mibjugha. Huwa kellem lill-konvenut bit-telefon biex jara x`kienet il-problema peress li l-attrici qaltlu li l-flus taghha kien qed izommhom in-nutar.

Kompla jghid illi meta kellem lill-konvenut, dan qallu li kien ser izomm il-flus hu peress li kienu hargu *updates* tar-ricerki u rrizulta li kien hemm xi ipoteki. In segwitu rega` kellem lill-konvenut biex jara setax isir xi haga biex l-attrici tkun tista` takkwista l-proprjeta` billi kienet spiccat bla dar. Il-konvenut kellu jzomm il-flus ; imbaghad sar jaf li kien irrilaxxja l-flus.

Fil-**kontroezami** xehed illi l-kumpratur kellu jkun iben l-attrici pero` nvolviet ruhha l-attrici ghaliex kienet hi li ser tohrog il-flus. Meta gie biex isir il-konvenju, l-attrici qaltlu li ser tbigh il-post taghha u ser ikollha bilanc ta` flus biex bihom jinxtara l-post fejn kellha tmur tghix. Mistoqsi ghalfejn l-konvenju ma sarx fuq isem l-attrici, sostna li qatt ma ssemmew kredituri quddiemu. Li kieku kien jaf li kien hemm kredituri, huwa ma kienx ser jaghmel kuntratt ghaliex huwa ma ried iqarraq b`hadd.

Qal illi fil-kuntratt iben l-attrici kien se jidher bhala kompratur waqt li l-attrici kien ser ikollha l-uzufrutt *vita durante.*

Nutar Annmarie Tonna ipprezentat l-ipoteka kontra l-attrici - Dok AT 1. Qalet illi kellimha Abdul Salam Hamoud. Dan infurmaha li huwa ghamel

varji xogholijiet fid-dar tal-attrici Hat-Attard li ghalihom ma kienx thallas. Ghamel affidavit fejn ikkonferma l-pretensjoni tieghu. Ghamel lista ta` xogholijiet li saru u x`kellu jiehu. L-iskrizzjoni tal-ipoteka saret fuq parir tal-avukat tal-kreditur, Dr Mariella Said. Taf li kienu saru tentattivi biex jithallas izda ma waslux. Ghalhekk ittiehdet id-decizjoni li tkun iskritta l-ipoteka sabiex meta l-attrici tigi biex tbiegh id-dar, l-ipoteka tkun tirrizulta u l-interessi tal-kreditur jigu ttutelati. Fisser illi kienet iskritta ipoteka minflok privilegg ghaliex kienu ghaddew is-sentejn stabbiliti mil-ligi ghall-fini tal-iskrizzjoni tal-privilegg.

Fil-**kontroezami**, xehdet illi l-kreditur ma kienx jaf li d-debitrici kienet ser tbiegh id-dar. Hu u l-avukata tieghu bdew jissuspettaw li d-debitrici kienet ser tbiegh id-dar waqt laqgha li kienet saret fil-kors ta` kawza li kien hemm pendent bejniethom.

Il-konvenut ikkonferma l-ezattezza tal-konvenju a fol 6 tal-process. Fuq id-dokument jidhru l-firem tal-attrici bhala l-venditrici u tax-xerrejja. Huwa qara u spjega l-kontenut ta` l-konvenju. Fost hwejjeg ohra, il-venditrici obbligat ruhha li tbiegh il-proprjeta` libera u franka minn kollox. Il-venditrici weghdet ukoll li tirrilaxxja l-proprjeta` hielsa minn kwalunkwe ipoteki specjali u minn kwalunkwe ipoteki u privileggi specjali li seta` jkun hemm fuq il-proprjeta` u li setghu jsiru fuq il-proprjeta` minn zmien il-konvenju `l quddiem, inkluz ipoteki li jkunu saru minn terzi.

Xehed illi l-attrici bhala l-venditrici ddikjarat li l-ispejjez kollha relatati mal-kostruzzjoni, mal-*finishes* tal-proprjeta`, mal-periti, mal-permessi, mal-kuntrattur u mal-fornituri tal-materjali kienu kollha mhallsa u li l-ebda terza persuna ma setghet tressaq pretensjonijiet kontra l-kumpraturi. Il-venditrici ghamlet tajjeb ghal dawn l-obbligi b`ipoteka generali. Kien miftiehem ukoll li l-venditrici kellha tikkumpensa kwalunkwe spejjez li johorgu ix-xerrejja fil-kaz li jsiru xi pretensjonijiet kontra taghhom. Kien hemm imnizzel li ma kien hemm l-ebda kwistjonijiet jew kawzi pendenti fir-rigward ta` din il-proprjeta`.

Kompla jixhed li dawn il-pattijiet kienu kollha riflessi fil-konvenju u fil-kuntratt finali.

Stqarr illi fil-25 ta` Frar 2016 kien iffirmat il-konvenju u kien registrat fl-4 ta` Marzu 2016. Il-konvenju kien estiz u l-estensjoni kienet registrata wkoll. Ir-ricerki pubblici kienu ordnati ftit wara l-4 ta` Marzu 2016 u waslu ghandu fit-28 ta` Marzu 2016. Minn dawn ir-ricerki, irrizulta li kien hemm ipoteka wahda bin-numru 4595 tat-2003 favur Bank of Valletta plc ghall-ammont ta` Lm 34,000. L-ammont kopert bl-ipoteka thallas.

Kompla stqarr illi mal-konvenju, thallas depozitu akkont ta` 10% tal;-prezz tal-bejgh li kien EUR 147,000 ; ghalhekk id-depozitu kien ta` EUR 14,700. Id-depozitu gie rilaxxjat a favur il-venditrici fis-17 ta` Mejju 2016 peress li r-ricerki kienu *in order*. Il-konvenju kien estiz sad-9 ta` Settembru 2016 wara talba taz-zewg kontraenti. Il-kumpraturi kienu qed ibieghu l-proprjeta` taghhom u jista` jkun li dak il-bejgh kien ser jdum ftit iktar milli kien previst. Dakinhar tal-kuntratt, l-ewwel sar il-kuntratt ta` bejgh tal-proprjeta` tal-kumpraturi Camilleri, wara sar il-kuntratt ta` bejgh ta` bejn Camilleri u l-attrici.

Fisser illi jum qabel il-kuntratt, tintuza sistema maghrufa bhala *Identity Malta Online* fejn isir aggornament tar-ricerki. Minn din is-sistema *online*, l-ipoteka favur il-kreditur tal-attrici ma rrizultatx. Spjega li l-ufficcju tieghu jaggorna r-ricerki anke *hard copy* biex izommuhom fil-file u kien minn dik ir-ricerka aggornata li skopra l-ipoteka.

Kompla fisser illi l-kuntratt kien ippubblikat l-Erbgha. Il-Hamis kienet festa pubblika u l-Gimgha filghodu r-ricerki kienu lesti. Huwa mar jigborhom u waqt li kien qieghed il-Bank of Valletta huwa dar dawn ir-ricerki u skopra l-ipoteka. Dak il-hin stess cempel lill-attrici u din qaltlu biex ikellem lill-avukata taghha. Inghata l-indirizz elettroniku ta` l-avukata u dak il-hin stess talab lil Antoine Suda ufficjal tal-BOV biex jibghat email bi scan ta` din l-ipoteka lil Dr Maxilene Ellul, l-avukat tal-attrici. Kien ghalhekk li Suda dahal fl-istorja ghaliex dan kellu x`jaqsam biss mal-kancellament ta` l-ipoteka tal-Bank of Valletta.

Xehed illi minhabba li l-flus kienu diga` ghaddew ghand l-attrici, huwa talabha li taghtih lura l-flus dak il-hin stess. Qalilha li dik l-ipoteka trid tikkancella ruhha minhabba l-garanziji li kien hemm fuq il-kuntratt u li kien fl-interess taghha li jsir dan. Huwa kellu jigbor EUR 43,000. L-attrici tatu *bank draft* ghal EUR 57,000. Biex kienet kancellata l-ipoteka li l-attrici kellha mal-Bank of Valletta, thallset is-somma ta` EUR 63,653.42.

Sostna li l-kalkoli li kienet qed taghmel l-attrici huma skorretti.

Qal illi meta wiehed iqis li l-prezz tal-bejgh kien EUR 147,000, u minnhom tnaqqsu EUR 63,653 ghall-ipoteka mal-Bank of Valletta, EUR 43,000 li thallsu lill-kreditur l-iehor, jibqa` EUR 40,346 favur l-attrici.

Huwa qal li l-*bank draft* li tatu l-attrici kien depozitat fil-Bank of Valletta u mmedjatament hareg cheque favur Hamoud Abdulslam fl-ammont ta` EUR

43,000. Imbaghad sar il-kancellament tal-ipoteka. Il-bilanc inghata lill-attrici permezz ta` cheque iehor. Ma jafx jekk ic-cheque kienx issarraf.

Stqarr illi fl-1 ta` Ottubru 2016, l-attrici hadet il-bilanc u ffirmat ricevuta. Huwa qara u spjega l-kontenut ta` l-ircevuta lill-attrici.

Fil-**kontroezami** xehed li huwa cempel lill-attrici jumejn wara li sar il-kuntratt. Talabha tmur l-ufficju tieghu imma hija qaltlu li ma setghetx u ghalhekk peress li nzerta kellu appuntament San Pawl il-Bahar, u l-attrici kienet hemm ukoll, iltaqghu San Pawl il-Bahar. Cahad li huwa qal lill-attrici li hija kienet ghamlet bejgh illegali u kontra l-ligi u li kienet ser tigi arrestatha. Huwa ma utilizzax kliem bhal "illegali" u "kontra l-ligi".

Qal li huwa kien talab *banker`s draft.* Huwa ma talabx lill-attrici s-somma ta` EUR 58,000 izda qalilha li kien hemm ipoteka favur xi hadd li hadem fil-post fl-ammont ta` EUR 43,000. L-attrici ma kellhiex *banker`s draft* ta` EUR 43,000 u ghalhekk tatu wiehed fl-ammont ta` EUR 58,000. Huwa ddepozita d-draft fil-*clients` account* ta` l-ufficju u cempel lill-kreditur biex imur jigbor il-hlas u jikkancella l-ipoteka. Hallas EUR 43,000 lill-kreditur u wara cempel lill-attrici biex tmur tirtira l-bilanc. Hadet il-bilanc u tatu ricevuta ghas-saldu.

Spjega li l-ipoteki gieli jigu kkancellati waqt l-firma ; gieli anke wara li jsir il-kuntratt. L-importanti huwa li jingabru l-flus biex tkun tista` tigi kkancellata l-ipoteka. Skopra l-ipoteka ta` Hamoud mill-hard copy tar-ricerki mhux mis-sistema online.

Huwa stqarr illi l-attrici ma qaltlux sabiex imur ihallas lil Hamoud. Qal lill-attrici min kien ghamel l-ipoteka u li dik l-ipoteka kellha tigi kancellata.

Cahad li huwa kien qal xi kliem lill-legali ta` l-attrici fis-sens li huwa kellu jzomm il-flus u ma kellu jghaddihom lil hadd. Sostna li l-avukat ta` l-attrici kienet qaltlu li s-somma ta` EUR 43,000 kienet esagerata u li kellha tiltaqa` mal-avukat tan-naha l-ohra biex jaslu ghal kompromess.

Mistoqsi jekk huwa qattx kien moghti struzzjonijiet biex ihallas lill-kreditur, huwa sostna li ma kellu ghalfejn jiehu struzzjonijiet minghand hadd. Huwa kellu l-obbligi tieghu u dawn kienuu li jikkancella l-ipoteka. Mistoqsi jekk kienx spjega lill-attrici li meta tigi kancellata kienu ser jithallsu l-flus, huwa qal li kieku ma kienx hekk ma kienx jitlob li jigbor il-flus lura.

Sostna li ghaddew sebat ijiem bejn meta qal lill-attrici li hemm ipoteka li trid titnehha u meta huwa finalment hallas lil Hamoud. Fil-perijodu in kwistjoni, ma rcieva ebda att gudizzjarju biex ma jhallasx lill-kreditur.

Hamoud Abdulslam l-ewwel xehed permezz ta` affidavit.

Ghamel lista u l-prezz tax-xoghol, materjal u spejjez ohra li ghamel fil-fond 66, Triq il-Mixtla, Attard.

Hareg kollox hu billi l-attrici qatt ma hadmet u ma kellhiex flus mnejn thallas.

Xehed ukoll *viva voce.*

Stqarr illi kellu relazzjoni mal-attrici u kellhom tlitt itfal. L-attrici kellha wkoll zewgt itfal ohra minn relazzjoni precedenti. Qal li r-relazzjoni taghhom damet bejn l-1999 sal-2011 u kienu jghixu taht l-istess saqaf. Huwa telaq mid-dar fl-2011 u jghix separat mill-attrici. It-tliet uliedu jghixu mieghu.

Qal li huwa ma jafx lill-konvenut izda ltaqa` mieghu wara li dan ghamel kuntatt mieghu. Il-konvenut hallsu l-kreditu kopert bl-ipoteka li kienet registrata fuq il-post tal-attrici bl-intervent tan-Nutar Tonna.

Stqarr illi dak iz-zmien li l-attrici akkwistat il-post ta` Hat-Attard il-post ma setax jinxtara fuq ismu. Ghal li sar fil-post kellu jiehu €43,000 u l-ipoteka saret fuq dak l-ammont.

Stqarr illi l-attrici kienet taf li huwa kien ilu jahdem u kien qed jaqla` l-flus. Huwa qatt ma qal lill-attrici li kellha taghtih EUR 43,000 ghaliex huwa ma jistax ikellem lill-attrici minhabba pendenzi gudizzjarji ohra. Huwa irregistra l-ipoteka kontra l-attrici bla ma avzaha.

Sostna li kien sar ftehim ghand in-Nutar Pierre Falzon li l-post in kwistjoni kien tieghu izda kien ser ikun fuq isem l-attrici minhabba li huwa ma setax jaghmlu fuq ismu ghax kien barrani. Gara li n-Nutar Falzon ma kienx irregistra l-ftehim ta` bejniethom.

Qal li qabel kellmu l-konvenut, huwa kellu kawza ma` l-attrici dwar it-tfal. Qatt ma kien hemm kawza dwar il-kreditu tieghu peress li ma setax ilahhaq ma` l-ispejjez. Kif il-konvenut tah ic-cheque ghal EUR 43,000 huwa hassar l-ipoteka. Dik kienet l-ahhar darba li tkellem mal-konvenut.

Fil-**<u>kontroezami,</u>** xehed illi huwa ma kienx inkarika perit ghall-konferma tal-pretensjoni tieghu kontra l-attrici.

Stqarr li l-ftehim li sar ghand in-Nutar Falzon kien testment u kif ukoll kuntratt.

Huwa jiftakar li kienu hallew lil xulxin bhala eredi u kien hemm zewg xhieda.

Sostna li saret karta ohra u mhux biss testment.

Qal li huwa cert li saru zewg karti ghaliex huwa kien ircieva kopja u kien talab lin-nutar biex jemenda l-izball li sar peress li dan kiteb li huwa Libjan meta huwa Sirjan.

Huwa kien izzewweg lill-attrici fil-Moskea bir-rit Musulman.

Qal li mhuwiex minnu li missier l-attrici biegh il-post tieghu biex jghinha tixtri l-post Hat-Attard.

III. <u>Il-fatti</u>

Fil-25 ta` Frar 2016, l-attrici ghamlet konvenju ma` Felix u Karen konjugi Camilleri ghall-bejgh tal-fond 66, Triq il-Mixla, Attard, flimkien ma` garaxx fl-istess triq (ara Dok VM1 a fol 6 sa 9 u Dok JPF2 a fol 33 sa 34). Il-konvenju sar quddiem il-konvenut. Kien debitament registrat fl-4 ta` Marzu 2016 (ara fol 12 u Dok JPF 04 a fol 36).

Skont il-konvenju, il-prezz tal-bejgh kellu jkun ta` EUR 147,000. Mal-konvenju thallas depozitu akkont tal-prezz fl-ammont ta` EUR 14,700.

Id-depozitu ta` EUR 14,700 kien rilaxxjat favur l-atrici wara li rrizulta li r-ricerki kienu *in order*.

Fost il-kundizzjonijiet tal-konvenju, inghad illi :-

> *"Save as otherwise stated in this agreement the Property shall be sold as free and unencumbered from any burdens, servitudes, hypothecs and privileges and free from any rights whether real or personal in favour of any person or other property, with free and vacant possession, free from any requisition or expropriation orders.*
>
> *…*
>
> *3. On the Notarial deed of sale the Vendor shall procure the release of the property to be sold pursuant to this agreement from any special hypotecs and from any special privileges now or hereafter burdening the said property.*
>
> *4. On the Notarial deed of sale the Vendor shall warrant together the peaceful possession and full and unrestricted enjoyment of the property to be sold pursuant to this agreement and to further secure this warranty shall grant to the Purchasers a general hypotec on all their property in general, present and future.*
>
> *5. On the notarial deed of sale the Vendor shall declare and guarantee in favour of the Purchasers that and consequently this agreement is subject in favour of the Purchasers that :*
>
> *…*
>
> *ii. all architect fees, building permit fees, road and drainage contributions, and all fees and expenses of the contractors and suppliers for the construction of the Property have been paid and that no claims for payment may be brought against the Purchaser and the Vendor agrees to hold the Purchaser fully indemnified against any claims by any such person in relation to the Property.*

> *iii. The Property is not subject to any pending or threatened legal disputes or to any claims made by third parties."*

Ir-ricerki kienu ordnati fl-14 ta` Marzu 2016 u waslu ghand il-konvenut fit-28 ta` Marzu 2016 (ara fol 46). Mir-ricerki rrizulta li kien hemm ipoteka favur il-Bank of Valletta plc bin-numru 4595/2003 ghall-ammont ta` Lm 34,000.

Il-konvenju kien imgedded (ara Dok JPF 03 a fol 35).

Anke l-estensjoni kienet debitament registrata (Dok JPF 05 a fol 37).

Fl-20 ta` Settembru 2016, sar il-kuntratt tal-bejgh tal-post u tal-garage bejn l-attrici u l-konjugi Camilleri (ara Dok VM2 a fol 13 sa fol 17 u Dok JPF 6 a fol 38 sa 42).

L-obbligi li kien hemm fil-konvenju kienu nkorporati fil-kuntratt.

Camilleri spjegaw li ma kien hemm l-ebda ftehim li jithallew xi ipoteki inkombenti fuq il-proprjeta` li kienu ser jakkwistaw.

Meta sari l-kuntratt, thallas il-Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 63,653.42 u b`hekk kienet ikkancellata l-ipoteka bin-numru 4595/2003 (ara Dok JPF 8 a fol 44 u 45). Mal-kuntratt, l-attrici hadet is-somma ta` EUR 57,000. Hija ddepozitat l-ammont u harget *bank draft* fuq isem ommha.

Dakinhar tal-kuntratt jew gurnata qabel l-firma tal-kuntratt, il-konvenut utilizza sistema maghrufa bhala *Identity Malta Online* sabiex ikollu aggornament tar-ricerki. Skont din ir-ricerka, ma rrizultax li kien hemm ipoteki ohra.

Fit-22 ta` Settembru 2016, il-konvenut gabar ir-ricerki aggornati li kien ukoll ordna bhala *hard copy* u sab li kien hemm ipoteka bin-numru 8075/2016 vigenti fuq il-post de quo favur ta` Hamoud Abdulslam, liema ipoteka specjali kienet registrata fl-20 ta` Mejju 2016 (ara fol 18 u Dok JPF 7 a fol 43).

Dakinhar stess il-konvenut cempel lill-attrici u xhin infurmaha bl-ipoteka, hija qaltlu sabiex jikkomunika ma` l-avukat taghha. Dak il-hin il-konvenut kien qieghed ghand il-Bank of Valletta u talab lill-impjegat tal-bank Antoine Suda biex jaghmel scan tal-ipoteka u jibghatielu email halli imbaghad huwa dak il-hin stess jibghatha lill-avukat tal-attrici (ara fol 19 sa 20 u Dok ME 1 a fol 106 sa fol 108).

Fit-22 ta` Settembru 2016, il-konvenut cempel lill-attrici sabiex iggib lura l-ammont ta` EUR 43,000 sabiex titnehha l-ipoteka li kienet irrizultat mir-ricerki pubblici aggornati..

L-attrici ltaqghet man-nutar u ghaddietlu l-*bank draft* li kellha fl-isem ta` isem ommha u li kien iffirmat minn ommha (ara Dok JPF 10 a fol 49).

L-attrici ghaddiet lill-konvenut s-somma ta` EUR 43,000 indikata fl-ipoteka favur Hamoud Abdulslam.

Jirrizulta li l-konvenut tkellem mal-legali ta` l-attrici u ghadda diskors fis-sens illil-ammont li kien hemm imnizzel fl-ipoteka favur Hamoud kien eccessiv.

Jidher li ma kienx hemm transazzjoni bejn l-attrici u Hamoud.

Waqt li kien ghaddej dan kollu, il-konvenut ma rcieva l-ebda att gudizzjarju biex ma jhallasx lill-kreditur tal-attrici.

Fl-1 ta` Ottubru 2016, l-attrici marret ghand il-konvenut fejn inghatat lura l-ammont ta` EUR 14,000 permezz ta` cheque (ara Dok JPF 12 a fol 51) wara li kienet tnaqqset is-somma ta` EUR 43,000 li l-konvenut kien ghadda lil kreditur Hamoud Abdulslam in vista ta` l-ipoteka.

L-attrici ffirmat ricevuta li taqra hekk :-

> "*I, the undersigned Victoire Muliet*
>
> ….
>
> *am hereby receiving the sum of of fourteen thousand Euro (EUR 14,000) from Notary Doctor John Paul Farrugia as per Bank of Valletta cheque number 790 in*

full and final settlement of the sale of the property namely the ground floor maisonette with the official number sixty- six (66), overlying basement garages and underlying an apartment property of third parties, having its own entrance on Triq il-Mixtla, in Attard, hereinafter referred to as "the Maisonette" and the garage unnamed and unnumbered marked unofficially as number two (2) situated in a drive-in common with other garages abutting onto Triq il-Mixtla, in Attard." (ara Dok VM4 a fol 21).

B`li gara, l-attrici spiccat ma kellhiex bizzejjed fondi sabiex tkun tista` thallas l-akkwist ta` proprjeta` go Bugibba, skont konvenju li digfa` kienet dahlet ghalih.

Din il-proprjeta` kienet ser tinxtara fuq isem binha izda skont in-Nutar Masini Vento li abbozza l-konvenju l-attrici kienet ser tinghata uzufrutt ghal ghomorha fir-rigward ta` l-proprjeta` (ara konvenju ezebit a fol 130 sa fol 134).

Il-kawza tal-lum saret ghaliex l-attrici tikkontendi li sostniet danni ghaliex il-konvenut qabad u hallas lil Hamoud Abdulslam meta hija qatt ma tatu struzzjonmijiet sabiex ihallas ladarba l-ammont pretiz minn Hamoud kien ikkontestat.

Fis-6 ta` Ottubru 2016, l-attrici interpellat lill-konvenut sabiex jersaq ghal- likwidazzjoni u hlas ta` danni subiti minnha peress li skont l-atrici dan kien abbuza mill-pozizzjoni tieghu u hallas lil kreditur taghha minghajr ma kellu l-awtorizzazzjoni taghha kif ukoll hallas lil persuna li fir-realta` ma kellu jigbor xejn minghandha (ara Dok VM5 a fol 22) .

Il-konvenut jikkontesta l-mertu tal-pretensjoni attrici billi jghid illi huwa kellu l-obbligu li jnehhi u jikkancella l-ipoteka li rrizultat u rrisponda ghall-ittra ufficjali tal-attrici permezz ta` ittra ufficjali pprezentata fil-11 ta` Ottubru 2016 (ara Dok VM6 a fol 23 u 24 tal-process u Dok JPF1 a fol 31 sa 32).

IV. <u>L-obbligi legali ta` nutar pubbliku</u>

1. <u>Dritt</u>

**Ghall-fini ta` applikazzjoni generali,** tajjeb jinghad illi **l-Art 1031 tal-Kap 16** jistabilixxi li kull persuna twiegeb ghall-hsara li tigri bi htija taghha. Imbaghad l-**Art 1032 tal-Kap 16**, jishaq illi kull min bl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza , id-diligenza u l-hsieb ta` missier tajjeb tal-familja, jitqies bi htija.

Dan premessi tajjeb jinghad ukoll **illi ghall-fini ta` applikazzjoni specjali** bl-**Att XXIV ta` l-2011** dahlet taqsima fil-ligi li titratta dwar l-ezami ta` titolu u r-responsabbilita` li ghandu nutar pubbliku f` dak ir-rigward.

Infatti dahal **l-Art 84C fil-Kap 55** li jghid :-

> *(1) Nutar ghandu s-setgha li jigbor dokumenti li jwasslu biex jigu stabbiliti kemm it-titolu ghal proprjetà immobbli kif ukollil-kawzi ta` preferenza fost il-kredituri li jaffettwaw dak it-titolu.Huwa ghandu d-dritt li jinterpreta d-dokumenti migbura u jaghtiparir fuqhom. F`dan l-Att, dan il-process ta` gbir, interpretazzjoni u parir jissejjah "l-ezami tat-titolu" jew espressjonijiet li ghandhom l-istess tifsira.*
>
> *(2) Bla hsara ghar-responsabbiltà tieghu skont dan l-artikolu,in-nutar ghandu dritt jiddelega dawn is-setghat lil persuni li huwa jqis li huma affidabbli.*
>
> *(3) L-ezami tat-titolu ghandu jsir skont ir-regolamenti maghmula taht dan l-artikolu.*
>
> *(4) Nutar jista` jezamina t-titolu kull meta jigi mitlub biex jaghmel hekk permezz ta` kuntratt ta` ingagg bil-miktub li r-rekwiziti tieghu ghandhom jigu stabbiliti b`regolamenti.*
>
> *(5) Nutar li jippubblika att nutarili ta` trasferiment ta` proprjeta` immobbli jew jeddijiet reali ohra fuq l-imsemmi immobbli ghandu jitqies li gie mitlub minghand l-akkwirent biex jezamina t-titolu tieghu :*
>
> *Izda l-akkwirent jista`, permezz ta` dikjarazzjoni espresso mnizzla fl-att nutarili, jezenta lin-nutar mill-obbligu impost fuqu skont dan is-subartikolu jew inaqqas il-limitu ta` dak l-obbligu b`kull mod li l-akkwirent iqis xieraq :*

Izda wkoll ir-regolamenti jistghu jelenkaw dawk l-istanzimeta nutar ikun ezentat milli jezamina t-titolu, u n-nutar ghandu jsemmi fl-att li huwa hekk ezentat :

Izda wkoll ir-regolamenti jistghu jelenkaw dawk l-istanzimeta u taht liema kundizzjonijiet in-nutar jista` jirrifjuta li jezamina t-titolu, u n-nutar ghandu jsemmi fl-att kull taghrif rilevanti.

(6) Meta nutar jippublika att li jkun fih negozju hlief it-trasferiment ta` proprjetà ta` immobbli jew jeddijiet reali ohra fuql-imsemmi immobbli, jew meta huwa jawtentika skrittura privata li jkun fiha negozju li jirreferi ghal dak l-immobbli, l-obbligu tieghubiex jezamina t-titolu jezisti biss, u safejn, isiru regolamentispecifici f`dak ir-rigward.

(7) Minkejja d-dispozizzjonijiet ta` dan l-Att jew kull ligi ohra :

(a) ir-responsabbiltà ta` nutar ghall-ezami tat-titolu ghandha tigi regolata u interpretata b`mod strett skont dan l-artikolu u kull regolament li jsir taht dan l-artikolu;

(b) meta nutar jezamina titolu huwa ghandu jezercita d-diligenza mehtiega mir-regolamenti msemmija fil-paragrafu (a);

(c) meta jezamina t-titolu skont ir-regolamenti, huwaghandu jitqies li agixxa bid-diligenza dovuta;

(d) dawn il-persuni li gejjin biss jistghu jifthu kawzakontra nutar b`konnessjoni mal-ezami tat-titolu lihuwa jkun wettaq:

(i) il-persuna ma` min huwa jkun ghamel kuntrattta` ingagg skont it-termini tas-subartikolu (4),
(ii) l-akkwirent kif imsemmi fis-subartikolu (5), jew
(iii) il-persuni msemmija fir-regolamenti maghmula skont is-subartikolu (6).

(8) (a) Meta nutar jircievi struzzjonijiet skont is-subartikolu(4) jew meta huwa jkun marbut li jezamina t-titoluskont dan l-artikolu, huwa ghandu, meta jispicca dan,jaghmel rapport bil-miktub u jinkludi fih

dak kollu lijista` jkun mehtieg b`regolamenti maghmula taht danl-artikolu.

(b) Meta ghall-beneficcju tal-akkwirent in-nutar huwa marbut li jezamina t-titolu skont dan l-artikolu, l-akkwirent ghandu jaghmel dikjarazzjoni, li n-nutarghandu jnizzel fl-att, fejn jikkonferma li n-nutar ikkonsenjalu r-rapport imsemmi fil-paragrafu (a).

(c) Id-dispozizzjonijiet tal-paragrafu (b) m`ghandhomx japplikaw f`dawn il-kazi:

(i) fejn l-akkwirent ikun digà ghamel dikjarazzjoni skont l-ewwel proviso mas-subartikolu (5) fejn ezenta lin-nutar milli jezamina t-titolu;
(ii) fejn in-nutar inizzel fl-att skont it-tieni provisomal-istess subartikolu li huwa ezentat millijezamina t-titolu; jew
(iii) fejn in-nutar inizzel fl-att skont it-tielet provisomarbut mal-istess subartikolu li huwa awtorizzatli jirrifjuta li jez/amina t-titolu.

(9) Nutar huwa s-sid tad-dokumenti illi huwa jigbor ghall-ezami tat-titolu u ghandu jikkonserva ghal perjodu ta` hames snindawn id-dokumenti. Dan il-perjodu ghandu jibda jghodd mid-datata` meta huwa jkun hareg ir-rapport fejn ikun sar l-ezami skont is-subartikolu (4), u mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att meta l-ezami jkun sar skont is-subartikoli (5) jew (6), u fil-kaz tal-iskritturaprivata msemmija fis-subartikolu (6), mid-data li tigi awtentikatamin-nutar.

(10) Kull azzjoni li tista` tingieb kontra nutar minn persunamsemmija fis-subartikolu (7)(d) li tallega xi att jew ommissjoni tan-nutar fir-rigward tal-ezami tat-titolu tista` ssir biss qabel ma jispicca t-terminu perentorju ta` hames snin li jibda jghodd mid-dati msemmija fis-subartikolu (9).

(11) Ebda haga f`dan l-artikolu m`ghandha tipprekludi nutarmilli jkun ingaggat biss ghal gbir tad-dokumenti msemmija fis-subartikolu (1), jew biex jinterpreta jew jaghti parir fuq dawk id-dokumenti li huwa jew terza persuna jkunu gabru, izda danm`ghandux ikun meqjus bhala l-ezami tat-titolu kif imfisser f`danl-artikolu. Dan is-servizz ghandu jigi

regolat b`kuntratt ta` ingagg ad hoc maghmul skont ir-regolamenti maghmula taht dan l-artikolu.

(12) Il-Ministru responsabbli ghall-affarijiet nutarili ghandu minn zmien ghal zmien jaghmel regolamenti wara li jkun ikkonsulta mal-Kunsill Nutarili, biex jippreskrivi kull hagamsemmija f`dan l-artikolu inkluz, izda mhux limitat ghal:

(a) il-mod ta` kif u safejn in-nutar jezamina t-titolu;

(b) l-ezenzjonijiet mill-obbligu tal-ezami tat-titolu u l-kazi meta u taht liema kondizzjonijiet nutar jista`jirrifjuta li jezamina t-titolu;

(c) l-applikabbiltà jew le ta` dan l-artikolu kemm ghal atti nutarili li jkun fihom negozji hlief it-trasferiment tal-proprjetà ta` immobbli jew ta` jeddijiet reali fuq l-imsemmija proprjetà immobbli, u ghal negozji lijirreferu ghall-imsemmija proprjetà immobblimaghmula permezz ta` skrittura privata awtentikataminn nutar;

(d) servizzi simili ghal, izda ma jaslux sal-ezami tat-titolu skont dan l-artikolu;

(e) il-grad ta` diligenza mehtiega min-nutar;

(f) il-formalitajiet ta` kuntratt ta` ingagg; u

(g) il-kontenut tar-rapport u affarijiet relatati.

Bl-**Avviz Legali 355 tal-2012**, hargu regolamenti li jittrataw l-ezami tat-titolu.

Ir-**Reg. 6** jaqra :

(1) Id-dokumenti li ghandhom jingabru ghall-ezami tat-titolu huma dawn li gejjin:

(a) ir-ricerki ufficjali skont ir-regolamenti 7 u 8;

(b) ir-ricerka testamentarja ufficjali skont ir-regolament11;

(c) kopja ta` atti inter vivos u testmenti, estratti minnhomu dikjarazzjonijiet, u dan skont ir-regolament 16; u

(d) kull dokument iehor u pjanta li skont dawn ir-regolamenti jifformaw parti mir-ricerki.

(2) Id-dokumenti migbura skont dan ir-regolament jissejhu flimkien ir-ricerki.

(3) Ir-ricerki ghandhom ikopru il-perjodu preskrittiv skont ir-regolament 18(2)(a)."

Ir-**Reg. 7** ighid :-

(1) Minghajr hsara ghad-dispozizzjonijiet ta` dawn ir-regolamenti, ricerka ufficjali mahruga mir-Registru Pubbliku lim`hijiex skont ir-Regolamenti dwar l-Ispezzjoni u Ricerki fir-Registru Pubbliku hija eskluza mill-iskop ta` dawn ir-regolamenti :

Izda nutar li fl-istanzi li gejjin jistrieh fuq ricerka mir-Registru Pubbliku jitqies li jkun agixxa bid-diligenza dovuta ghall-finijiet tal-Att u ta` dawn irregolamenti, ukoll jekk skont id-dispozizzjonijiet tar-Regolamenti dwar l-Ispezzjoni u Ricerki r-ricerka ma titqies li hija ufficjali. L-istanzi ta` dawn ir-ricerki huma:

(a) dawk relattivi ghal rahal jew belt partikolari; u

(b) dawk fejn il-maternità differenti tal-persuna li fuqhatkun saret ir-ricerka tkun giet eskluza.

In-nutar ghandu fir-rapport tieghu jgharraf lill-akkwirentdwar il-limitazzjonijiet ta` dawn ir-ricerki.

(2) Nutar li jaghmel aggornament online ta` ricerka ufficjalighandu jitqies li agixxa bid-diligenza dovuta ghall-finijiet tal-Att u ta` dawn ir-regolamenti, ukoll jekk skont id-dispozizzjonijiet tar-Regolamenti dwar l-Ispezzjoni u Ricerki, l-aggornament online majitqisx li huwa wiehed ufficjali. In-nutar ghandu fir-rapport tieghu jgharraf lill-akkwirent dwar il-limitazzjonijiet ta` dan l-aggornament:

Izda ghaz-zmien li r-ricerki online ma jkunux garantiti mir-Registru Pubbliku, aggornament ta` ricerka online ma ghandux isir biex ikopri perjodu li jaqbez id-disghin jum.

(3) Nutar ghandu jizgura li r-ricerka ufficjali mahruga mir-Registru Pubbliku tigi aggornata ufficjalment sa mhux aktar minn wiehed u ghoxrin jum qabel id-data tal-pubblikazzjoni tal-attnutarili, sakemm huwa ma jaghzilx li jaggornaha hu permezz ta`ricerka online, f`liema kaz in-nutar ghandu jaggorna r-ricerka samhux aktar minn sebat ijiem qabel id-data tal-pubblikazzjoni tal-att nutarili.

(4)(a) Nutar m`huwiex responsabbli lil hinn minn dak li jirrizulta mir-ricerka ufficjali tar-Registru Pubbliku.

(b) Minghajr hsara ghall-generalità tad-dispozizzjonijiettal-paragrafu (a), nutar m`huwiex responsabbli ghalebda zball jew ommissjoni fir-ricerka ufficjali nnifishamahruga mir-Registru Pubbliku, sew jekk dan jirrizulta minn zball jew ommissjoni fil-lista ufficjali tan-numri, sew jekk ikun hemm zball fil-kontenut ta`nota riferita fil-lista ufficjali tan-numri, sew jekk ikun hemm zball jew ommissjoni fl-informazzjoni online lin-nutar inizzel.

(5) Fejn ikun hemm diskrepanza bejn ir-ricerka ufficjali tar-Registru Pubbliku u kopja ta` att nutarili formanti parti mir-ricerki,minhabba li –

(a) nota ta` insinwa, nota ta` ipoteka (inkluz privilegg)jew nota ta` riferenza (inkluza nota ta` kancellament totali, riduzzjoni, cessjoni, posponiment jew surroga)li tirriferi ghal dak l-att ma tkunx ghal xi raguniinkluza fil-lista ufficjali tan-numri; jew

(b) il-kontenut ta` nota jkun konfliggenti mal-kontenut tal-att nutarili relattiv,

in-nutar ghandu jsemmi dan fir-rapport u jaghti parir lill-akkwirent dwar x`azzjoni dan jista` jiehu, inkluz li l-akkwirent jiehu parir legali independenti minn dak tan-nutar.

Reg. 18 jistabilixxi illi :-

> *(1) Nutar li jezamina t-titolu skont dawn ir-regolamentighandu jitqies li jkun agixxa bid-diligenza dovuta.*
>
> …
>
> *(4) Fl-interpretazzjoni tieghu tar-ricerki migbura skont dawn ir-regolamnenti u fil-pariri li huwa jaghti meta r-regolamenti jehtiguh li jaghmel dan jew meta huwa tal-fehma li ghandu jaghtitali parir, nutar ghandu juza l-hila professjonali mistennija minnmembru tal-professjoni nutarili, imma dejjem kif soggett ghad-dispozizzjonijet tal-Att, ta` dawn ir-regolamenti u tal-kuntratt ta`ingagg, jekk ikun hemm.*
>
> *(5) Minkejja d-dispozizzjonijiet ta` kull ligi li jistabbilixxuxort`ohra, il-grad ta` diligenza mehtieg min-nutar meta jezamina t-titolu m`ghandux ikun aktar minn dak ta` bonus paterfamilias*

Bl-**Avviz Legali 446 tal-2012**, inghad fir-Reg 2 illi fil-kaz ta` nutar : "nuqqas" ifisser kull att negligenti, zball, ksur ta` kunfidenzjalita`, ommissjoni, telf ta` dokument, li jkun twettaq jew gara matul l-ezercizzju tal-funzjonijiet ta` nutar taht xi ligi li tkun fis-sehh f`Malta fi kwalunkwe zmien, u ghal kull xoghol preparatorju, ancillari jew konsegwenzjali maghmul fir-rigward ta` dan, min-nutar jew mill-impjegati tieghu u tinkludi kull att li jikkawza danni li jirrizultaaw minn att kriminali jew qarrieqi mill-impjegati tan-nutar fil-qadi ta` dmirijiethom, jekk huma impjegati minnu jew bhala b` rabta mal-funzjonijiet tieghu jekk huma terzi mqabbda minnu.

Kien ghalhekk li l-Avviz Legali qieghed obbligu fuq in-nutar li jaghmel polza ta` assigurazzjoni obligatorja.

2. Gurisprudenza

Il-Qorti sejra tqis l-ewwel ir-relazzjoni ta` bejn nutar pubbliku u l-partijiet fuq kuntratt.

Sentenza relevanti kienet dik moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta (**PA/GC**) fis-6 ta` Ottubru 2006 fil-kawza "**Emanuel Baldacchino et vs In-Nutar Pubbliku Clyde La Rosa**".

L-atturi ghamlu kawza kontra n-nutar li ppubblika att ta` komprovendita, permezz ta` liema att huma akkwistaw immobbli li fuqha bnew id-dar ta` residenza taghhom. L-atturi skoprew li parti mill-art li akkwistaw minghand il-venditur ma kenitx proprjeta tieghu. Irrizulta wkoll li kien hemm zbalji fin-numru ta` l-karta ta` l-identita` tal-venditur kif ukoll fin-numru tac-certifikat tat-titolu kif registrat mar-Registru ta` l-Artijiet. L-atturi lmentaw ukoll li fid-data ta` l-akkwist kien ghad hemm fuq l-art in kwistjoni ipoteki specjali u privileggi registrati favur Lohombus Corporation u d-Direttur ta` l-Akkomodazzjoni Socjali, liema fatti qatt ma ngiebu ghall-konjizzjoni taghhom.

Dwar ir-responsabilita` tan-nutar, il-Qorti qalet hekk :-

> *"Hu evidenti li hawnhekk si tratta ta` azzjoni ghal hlas ta` danni bazata fuq l-artikoli 1033 u 1038 tal-Kapitolu 16 cioe` r-responsabilita` akkwiljana. Skond il-ligi kullhadd, inkluzi ovvjament il-professjonisti, hu tenut li jaqdi d-dmrijiet tieghu ut bonus paterfamilias u jirrizulta li l-konvenut jipprattika il-professjoni ta` Nutar Pubbliku. Il-professjonist ghandu jimxi bid-debita prudenza ta` persuna ragjonevoli u f`dan il-kuntest zball jista ikun skuzabbli ovvjament jekk mhux grossolan. Professjonist, ossia nutar hu responsabbli ghad-danni jekk jonqos li joqod ghal xi obbligu impost mill-ligi jew inkella jekk jonqos li jimxi bhala bonus paterfamilias. Professjonista hu biss responsabbli ghal negligenza il-fuq mill-livel ta` "culpa levissima" cioe il-fuq minn zbalji semplici tal-gudizzju.*
>
> *Il-fatt li xi hadd ma jghamilx dak li hu desiderabbli li jsir izda ma jonqox fl-obbligi tieghu naxxenti mill-ligi ma jfissirx li dan ma mexiex ut bonus paterfamilias. F`dan il-kaz ma jirrizultax li n-nutar konvenut naqas li joqod ghal xi obbligu impost mill-ligi jew naqas li jimxi ragjonevolment bhala bonus pater familias.*
>
> *F`dan ir-rigward fil-kawza "**Mary Xuereb vs Notary Emanuel Agius"** (23 ta` Mejju 1960) il-Qorti tal-Appell Civili qalet –*

Illi in tema legali jinghad li...hija l-ligi komuni applikabbli ghal kulhadd indistintament...liema principji jabbracjaw l-attijiet tal-kommissjoni kif ukoll ta` omissjoni. Il-limitu tar-responsabilita` huwa dak rikjest u li jitnissel mill-prudenza, id-diligenza u l-hsieb tal-bonus pater familias, u mhux akbar, fin-nuqqas ta` disposizzjoni espressa fil-ligi. Illi d-dottrina u t-teorija ta` l-iskuzzabilita` ta` l-izbalji professjonali ma holqitx speci ohra ta` htija oltre dawk rikonoxxuti mill-ligi komuni.

Din il-Qorti ma tahsibx li jista` jigi dubitat li l-professjonista li jittraskura l-formalitajiet indispensabbli u perentorji, jew juri negligenza ohra fl-ezercizzju tal-professjoni jew jirrivela njoranza li mhux perdonabbli ... ikun tenut ghall-attijiet tieghu, ghaliex dawk il-fatti jew atti u ommissjonijiet li huma b`vigilanza personali possibbli li jigu evitati.

L-izbalji rigward il-karta ta` identita tal-venditur u n-numru ta` registrazzjoni huma ovvjament zbalji dattilografi bla ebda pregudizzju ghall-atturi u li zgur li ma jirrizultax li kellhom xi konsegwenza pregudizzjali ghal-atturi.

Konsegwentement ma hemm ebda konsegwenza legali ;

Ma saret ebda prova medika dwar il-fatt li l-atturi ghexu ghal certu zmien fil-basement umduz ghad-dannu ta` sahhithom. L-atturi lanqas ma ppruvaw l-allegazzjoni taghhom rigwardanti s-self ta` flus minn bank;

Ghar-rigward tal-ipoteki gravanti fuq il-proprjeta meta sar l-att tal-akkwist il-konvenut kien diga ottjena kunsens bil-miktub ferm qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, minghand il-kredituri fis-sens li l-porzjon tal-art in kwestjoni kellha tigi liberata minn tali pizijiet u ghalhekk kien jonqos biss il-formalita` tal-kancellament permezz ta` att pubbliku. Dan il-kancellament effettivament sar ftit wara l-pubblikazzjoni tal-att ta` trasferiment. Zgur li ma jirrizultax li minhabba f`dan il-fatt l-atturi sofrew xi pregudizzju;

Rigward il-kwestjoni tal-parti li ma kinitx tappartjeni lill-venditur, in-nutar konvenut ghamel dak kollox li

solitament isir meta jigi pubblikat kuntratt bhal dak in kwestjoni. Fic-cirkostanzi kollha tal-kaz jidher li l-agir tan-nutar konvenut kien wiehed ragjonevoli. Malli sar jaf li seta kien hemm xi problemi dwar it-titolu tal-venditur fuq bicca mill-art trasferita, in-nutar konvenut mal-ewwel ikkomunika mal-venditur, li kien iggarantixxa favur l-atturi l-pacifiku pussess ghar-rigward tal-art trasferita. Hu importanti li wiehed jinnota li fi kwalunkwe kaz il-venditur irid dejjem jiggarantixxi l-pacifiku pussess ghar-rigward tal-immobbli trasferit.

Fil-kawza ***<u>"Andrew Camilleri et nomine vs Paul Enrico Vella et nomine"</u>*** *deciza fit-23 ta` Jannar 2004 intqal –*

`Meta bejjiegh jaghti l-garanzija tal-pussess pacifiku, huwa jkun marbut b`dik il-garanzija. Sarux jew le r-ricerki, u sarux sew jew le...` ;

Inoltre ragjonevolment in-nutar konvenut ma hax il-htiega li jikkomunika mal-atturi anke in vista tal-fatt li kellu fil-pussess tieghu dokument ufficjali li kien jindika li l-art kollha effettivament trasferita kienet giet registrata f`isem l-akkwerenti cioe` l-atturi. Jekk tali informazzjoni irrizultat eventwalment zbaljata certament m`hemmx htija da parti tal-konvenut;

L-allegazzjoni tal-atturi hi li n-nutar konvenut kien jaf li huma kienu qeghdin jibnu u kieku kienu jafu li hemm problemi dwar it-titolu tal-venditur huma kien jieqfu jibnu. Kif gia ntqal ir-responsabilita` hi ta minn ikun ikkommetta vjolazzjoni jew trasgressjoni ta` dover skond il-ligi.

Ghalhekk ommissjoni semplici jew inazzjoni ma jwasslux ghal responasbilita u ma jikkostitwux delitt jew kwazi delitt kif trid il-ligi. Ommissjoni iggib responsabbilta` meta jkun hemm l-obbligu li wiehed jagixxi, liema obbligu f`dan il-kaz ma jirrizultx. Ma jirrizultax li n-nutar konvenut hu tenut li jara li l-bini jkun qed issir fuq l-art trasferita u inoltre, kif gia gie rilevat. hu l-venditur li bil-ligi jiggarantixxi l-pacifiku pussess. Inoltre ghandu jigi rilevat li meta l-atturi ttrasferew il-proprjeta in kwestjoni lil terzi huma kienu gia ittransigew il-kwestjonijiet kollha ma kull minn seta kien involut. Barra minn hekk l-atturi volutament

bieghu d-dar in kwestjoni lil terzi u ma jirrizultax li huma b`xi mod kienu kostretti jittrasferixxu l-istess proprjeta;

Jista ikun ukoll li l-konvenut ma osservax il-limitu ta` zmien impost mill-ligi rigward ir-registrazzjoni. Hawnhekk ukoll, pero`, ma jirrizultax li l-atturi sofrew xi pregudizzju;

Basikament f`kawzi bhal din l-atturi ghandhom jipprovaw li sofrew danni u li hemm in-ness ta` kawza kif ukoll l-effett bejn id-danni reklmati u l-agir ta` min allegatament ikun ikkaguna d-danni. L-atturi donnhom qed jallegaw li huma, kieku kienu jafu li kien hemm problemi dwar it-titolu ta` parti mill-art trasferita, ma kienux jixtru l-art, jew forsi kienu jkunu lesti jhallsu prezz irhas. Dan pero` zgur li ma giex ipprovat;

Fid-dawl ta` dan kollu ma tistax tinstab htija minn naha tal-konvenut u konegwentement it-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu rigettati."

Fil-kawza **<u>Iklin Limited vs Nutar Pubbliku Mark Anthony Sammut</u>** li kienet deciza fil-25 ta` Frar 2016, din il-Qorti diversament presjeduta (**<u>PA/JRM</u>**) kellha talba sabiex tiddikjara li l-konvenut mexa b`negligenza u nuqqas ta` hila fil-professjoni tieghu meta ppubblika att nutarili ta` kompravendita.

Il-Qorti ppronunzjat ruhha hekk dwar ir-responsabilita` tan-nutar :

"Jidher li d-diverbju ewlieni bejn il-partijiet hu dwar il-parametri li fihom ghandha titqieghed ir-responsabilita` ta` Nutar Pubbliku in generali meta jitqabbad biex jippubblika att u dik tan-Nutar imharrek f`din il-kawza partikolari. Fis-sottomissjonijiet tieghu, in-Nutar jargumenta li, sakemm ma jaccettax hu stess li jmur oltre, huwa responsabbli biss ghall-validita` formali tal-att, li jidentifika l-identita` tal-partijiet li jidhru quddiemu, li jfisser b`mod fidil ir-rieda taghhom, skont kriterji legali, f`att miktub u redatt f`forma pubblika.

B`mod partikolari, huwa jishaq li mhux responsabbli li jaghmel ir-ricerki mehtiega biex jizgura li bejjiegh ikollu titlu validu skont il-ligi fuq il-gid immobiljari li jkun qieghed ibiegh. Min-naha l-ohra, Iklin targumenta li r-responsabilita` tan-Nutar ma tiqafx hawn, imma tifrex ukoll kemm ghall-attivitajiet li jsiru bi thejjija ghall-pubblikazzjoni tal-atti Nutarili kif ukoll dawk li jkun hemm bzonn li jsir wara, u ghalhekk f`dan il-kaz partikolari n-Nutar jirrizulta li kien negligenti meta ma ndunax li l-bejjiegh kien qieghed ibiegh fond immobiljari intier meta fil-fatt kellu biss nofsu;

Illi mill-provi hareg li n-Nutar kien jaf li l-post mertu tal-kuntratt kien inkiseb minn Muscat matul iz-zwieg tieghu, imma qaghad fuq it-taghrif li tah il-bejjiegh li wrieh kopja ta` sentenza li qatghet dwar il-firda personali, fejn il-post kien assenjat lil Muscat. Gara, izda, li dik ma kenitx sentenza li ghaddiet f`gudikat, u kemm hu hekk, bis-sahha ta` sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta` Jannar, 1998, il-Qorti tal-Appell hassret l-imsemmija sentenza u regghet baghtet il-kawza lura lill-Ewwel Qorti biex terga` tqisha mill-gdid fil-mertu. Meta sar il-kuntratt mertu ta` din il-kawza, dik il-kawza kienet ghadha mhix maqtugha. Imbaghad, meta l-Qorti tat is-sentenza taghha fit-12 ta` Lulju, 2002 (meta, allura, in-Nutar kien ippubblika l-kuntratt ta` xiri-u-bejgh lil Iklin), il-Qorti qatghetha li l-post jinbiegh b`irkant tal-Qorti u l-prezz li jiddahhal minnu jinqasam indaqs bejn Kristinu Muscat u martu Kristina;

Illi ma hemmx dubbju li llum il-ligi hija ferm cara f`dan ir-rigward, permezz tad-disposizzjonijiet ferm iddettaljati tal-Artiklu 84C tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili..... Ghalhekk hemm prezunzjoni legali li x-xoghol ta` Nutar jestendi anke ghal ricerka dwar il-validita` tat-titlu. Il-ligi tkompli telabora li "l-akkwirent jista` permezz ta` dikjarazzjoni espressa mnizzla fl-att nutarili jezenta lin-nutar mill-obbligu impost fuqu skont dan is-subartikolu jew inaqqas il-limitu ta` dak l-obbligu b`kull mod li l-akkwirent iqis xieraq"

Jista` jkun hemm regolamenti li jelenkaw dawk l-istanzi meta nutar ikun ezentat milli jezamina t-titolu, u n-nutar ghandu jsemmi fl-att li huwa hekk ezentat;

kif ukoll jistghu jelenkaw dawk l-istanzi meta u taht liema kundizzjonijiet in-nutar jista` jirrifjuta li jezamina t-titolu, u n-nutar ghandu jsemmi fl-att kull taghrif rilevanti;

Illi din ir-responsabilita` wiesa hija limitata ghal meta nutar jippublika att li jkun fih negozju ta` trasferiment ta` proprjetà ta` immobbli jew jeddijiet reali ohra fuq l-imsemmi immobbli, jew meta huwa jawtentika skrittura privata li jkun fiha negozju li jirreferi ghal dak l-immobbli. F`kazijiet ohrajn, l-obbligu tieghu biex jezamina t-titolu jezisti biss, u safejn, isiru regolamenti specifici f`dak ir-rigward;

Illi meta nutar jircievi struzzjonijiet minghand il-parti jew meta huwa jkun marbut li jezamina t-titolu skont il-ligi, huwa ghandu, meta jispicca dan, jaghmel rapport bil-miktub u jinkludi fih dak kollu li jista` jkun mehtieg b`regolamenti maghmula taht il-Kap 55;

Illi minbarra l-firxa tar-responsabilita` nutarili, il-ligi tghid ukoll liema grad ta` diligenza ghandu jitghabba bih nutar pubbliku li jaghmel ir-ricerki.

Din tista` titfisser billi (a) ir-responsabbiltà ta` nutar ghall-ezami tat-titolu ghandha tigi regolata u interpretata b`mod strett skont l-artiklu 84C tal-Kap 55 u kull regolament li jsir tahtu; (b) huwa ghandu jezercita d-diligenza mehtiega mir-regolamenti msemmija fil-paragrafu (a); meta jkun hekk ezamina r-ricerki, jitqies li mexa bid-diligenza dovuta; (c) meta jezamina t-titolu skond ir-regolamenti, huwa ghandu jitqies li agixxa bid-diligenza dovuta;

Illi, b`zieda ma` dan, permezz tal-Avviz Legali 355 tal-2012, inhargu Regolamenti dwar l-Ezami tat-Titolu. Regolament 6 jaghmel din il-lista tad-dokumenti li n-Nutar ghandu jigbor: (a) ir-ricerki ufficcjali mahrugin mir-Registru Pubbliku u mir-Registru tal-Artijiet; (b) ir-ricerka testamentarja ufficcjali; (c) meta r-ricerki skond paragrafu (a) jirreferu ghal att inter vivos jew testament, kopja awtentikata taghhom, flimkien mad-dokumenti kollha rilevanti annessi maghhom; (d) kull dokument iehor u pjanta li skond ir-Regolamenti jiffurmaw parti mir-ricerki;

Illi r-responsabilita` tan-nutar hija limitata ghal dak li jirrizulta mir-ricerki, u tkun soggetta ghal kull disclaimer jew limitazzjoni maqbula fil-kuntratt tal-ingagg tan-nutar jew li tista` tohrog mir-rapport. In-nutar mhux responsabbli, fost materji ohrajn elenkati fir-Regolamenti, dwar jekk fond hux kopert bil-permessi tal-izvilupp, hux konformi mar-regolamenti li jirregolaw il-bini, licenzji tal-kummerc, jew stabilita` strutturali, hlief jekk l-informazzjoni tirrizulta mir-ricerki.

Meta l-akkwirent ikollu l-assistenza ta` nutar iehor, avukat jew prokuratur legali li jkun assuma li jezamina t-titlu, in-nutar ma jibqax responsabbli ghat-titlu. Fl-interpretazzjoni tieghu tar-ricerki ezegwiti skont ir-Regolamenti, nutar ghandu juza l-hila professjonali mistennija minn membru tal-professjoni tieghu;

Illi l-Qorti tqis bhala ta` mportanza partikolari r-Regolament li jistabilixxi li "minkejja d-disposi jonijiet ta` kull ligi li jistabilixxu xort`ohra il-grad ta` diligenza mehtieg min-nutar meta jezamina t-titolu m`ghandux ikun iktar minn dak ta` bonuspaterfamilias";

Illi dan li ghadu kemm issemma huwa daqqa t`ghajn hafifa tal-pozizzjoni legali dwar ir-responsabilita` tan-nutar dwar l-ezami tat-titlu kif inhi l-ligi llum. Issa din il-kawza hija dwar kuntratt li gie ppubblikat fid-19 ta` Marzu 2002 u ghalhekk ma jaqax taht il-ligi kif inhi llum imma kif setghet kienet qabel. B`danakollu din il-Qorti hasset li ghandha ticcita dawk id-dispozizzjonijiet tal-ligi kif inhi llum u li jkopru r-responsabilita` nutarili ghar-rigward tal-validita` tat-titlu tal-att ippubblikat billi temmen li jistghu jservu ta` linji-gwida fid-deliberazzjoni taghha, hekk kif ukoll iservu ta` ghajnuna d-dottrina u l-gurisprudenza li evolvew matul iz-zmien qabel l-imsemmi Att tas-sena 2011;

Illi l-ligi notarili, filwaqt li kienet issemmi, u dan b`dettall kbir, id-dmirijiet tan-nutar dwar il-forma tal-att, ma kienet issemmi ftit li xejn iktar, u partikolarment ghal dak li jirrigwarda l-kwistjoni ewlenija dibattuta f`din il-kawza, u jigifieri jekk in-nutar huwiex marbut li jassigura li t-titlu tal-

proprjeta` li tkun qed tigi trasferita jkun tajjeb ghal min qieghed jikseb dak il-gid. In-Nutar jargumenta li allura ma kienx tenut jezamina r-ricerki; u li dan huwa l-obbligu tal-avukat li jkun qed jassisti lill-parti. Tant li fil-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta hemm tariffa ta` hlas lill-avukati ghar-ricerka dwar it-titlu u dwar ipoteki jew privileggi fuq proprjeta`, izda din it-tariffa ma tapplikax ghan-nutara u billi omnis labor optat praemium, isegwi li dan hu hekk il-kaz ghas-semplici raguni li mhix parti minn xoghol in-nutar li jaghmel ir-ricerki;

Illi kif tajjeb irrimarkat il-Qorti tal-Appell f`sentenza minnha moghtija f`dan ir-rigward (App. Civ. 9.10.2009 fil-kawza fl-ismijiet ***<u>Carmel Galea et vs Nutar Pubbliku Dott. Pierre Falzon</u>****), il-ligi notarili Maltija hija mmudellata fuq l`Ordinamento del notariato e degli archivi notarili Taljan introdott b`ligi tas-16 ta` Frar 1913.*

In-Nutar jikkritika c-citazzjoni li ghamlet Iklin ta` gurisprudenza Taljana li testendi r-responsabilita` tan-nutar ghal atti preparatorji u konsegwenzjali ghall-kuntratt, billi jghid li, a differenza mil-ligi Taljana, in-nutar f`Malta mhux obbligat li jipprocedi, qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ghall-kontroll tar-registri immobiljari;

Illi din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-Ordinamento Taljan fuq imsemmi u ssib li lanqas hi ma ssemmi xi responsabilita` tan-nutar li jaghmel ir-ricerki. In-Nutar jargumenta li l-ligi Maltija kienet differenti minn dik Taljana billi l-Arkivju Notarili fl-Italja jaghmel parti mit-Tribunal Civili, li mhux il-kaz f`Malta. Fl-Italja lanqas jezisti l-kuncett ta` Nutar tal-Gvern, bhalma jinsab f`Malta. Dan jista` jkun minnu, izda l-Qorti tqis li dawn id-differenzi mhumiex rilevanti ghall-kaz u l-kwestjoni li ghandha quddiemha u li trid tirrizolvi, fejn il-ligi Taljana u l-ligi Maltija kif kienet fiz-zmien li gie ppublikkat il-kuntratt kienu l-istess u cjoe` siekta ghal kollox dwar l-obbligu o meno tan-nutar li jaghmel ir-ricerki;

Illi l-Qorti tal-Appell, fil-kawza li ghaliha saret riferenza, kienet warrbet sottomissjoni simili maghmula mill-imharrek f`dik il-kawza b`dan il-mod:

"Din il-Qorti tibda biex tosserva li ghalkemm l-appellant jallega illi hemm differenzi fis-sustanza bejn il-ligijiet Maltin u dawk Taljani ftit li xejn huwa specifiku" u ghaddiet biex fissret li nutar f`Malta jaqdi zewg funzjonijiet – dik ta` ufficjal pubbliku u dik ta` professjonist hieles – li jnisslu zewg dmirijiet ewlenin fuqu: jigifieri dik li jhares l-interess pubbliku billi jaghti sahha lill-atti li jippubblika, u dik li jhares l-interess tal-klijent tieghu f`dak li johrog mill-atti minnu pubblikati. Harsa lejn il-ligi Maltija turi li bhala kontenut tal-principji saljenti ssegwi mill-qrib il-ligi Taljana. Id-differenza qeghda biss fid-dettall, u fil-fatt li filwaqt li l-ligi Maltija kienet tirrigwarda l-professjoni nutarili biss, dik Taljana tghaqqad maghha d-disposizzjonijiet dwar l-arkivju notarili – haga li bl-emendi ricenti li ssemmew qabel, hekk ukoll qieghda taghmel il-ligi Maltija kif ukoll rifless fl-isem tal-Kap 55;

Illi n-Nutar, fin-nota ta` sottomissjonijiet tieghu, jiccita bran min-nota ta` sottomissjonijiet ta` Iklin fejn tghid li "hemm b onn li ghall-pariri de facto (in-Nutara) jibdew jassumu responsabilita` di diritto" u minn dan jislet l-argument li dan juri li Iklin qieghda taghraf li l-ligi fis-sehh dak iz-zmien (jigifieri fl-2010 meta nkitbet in-nota) ma kinitx tobbliga n-nutar jaghmel ir-ricerki u li se mai kien hemm bzonn intervent legislattiv;

Illi meta wiehed iqis kif inhi mibnija s-sottomissjoni ta` Iklin, in-Nutar ghandu ragun jirribatti b`dan il-mod dak l-argument. Izda l-Qorti hija tal-fehma li dak li qalet Iklin ma kienx kliem proprju taghha, imma kliem mehud mis-sentenza ta` din il-Qorti (diversament presjeduta) li sussegwentement giet appellata u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza li ssemmiet qabel. Minn qari tal-imsemmija silta, johrog li l-Prim`Awla ma kinitx qeghda taghmel suggeriment de lege ferenda imma kienet qed tghid li kellu jieqaf iz-zmien meta n-nutara li jaghtu l-pariri dwar provenjenza jizgiccaw mir-responsabilita` billi jghidu li mhumiex responsabbli, kif fil-fatt sabet responsabbli lin-nutar imharrek f`dik il-kawza;

Illi fil-fehma tal-Qorti tal-Appell, fil-kawza fl-ismijiet imsemmija: "Rigward ir-responsabbilita` tan-Nutar versu l-parti lesa, din il-Qorti osservat hekk: "Din il-

Qorti, ghalhekk, tirritjeni li r-responsabbilita` tal-konvenut ghandha titqies in bazi tal-principji ormai pacifici in materja, u li hu ghandu jigi ritenut responsabbli jekk kien hemm mill-parti tieghu inkurja gravi jew gross negligence" .

U kompliet izzid hekk: "Illi din il-Qorti ezaminat akkuratament l-ewwel parti tas-sentenza appellata, fejn l-ewwel Qorti dahlet fil-fond fl-aspett legali tar-responsabbilita` tan-nutar pubbliku. Din il-Qorti taqbel sostanzjalment maghha fejn irriteniet li nnutar ghandu juza d-diligenza professjonali tieghu mhux biss biex jara li l-att innifsu jkun formalment redatt skond il-ligi, izda wkoll li dan jilhaq il-mira tal-partijiet. Biex jintlahaq dan il-ghan, in-nutar hu mistenni li jimpenja ruhu biex iforni "attivita` preparatorja adegwata". Biex nutar jezimi ruhu minn din l-ahhar imsemmija responsabbilita` huwa dejjem desiderabbli li nota f`dan is-sens titnizzel preferibbilment fuq l-att notarili nnifsu";

Illi l-Qorti ssib li dan hu hekk il-kaz billi, ghalkemm il-ligi ma kienet tghid xejn fir-rigward, id-dottrina u l-gurisprudenza Taljani evolvew id-duttrija tar-rwol duplici tan-nutar – dik ta` ufficcjali pubbliku u bhala tali kustodju tal-forom u formalitajiet rikjesti mil-ligi – u dik ta` professjonista hieles li jara li titwettaq ir-rieda tal-partijiet li jidhru fuq il-kuntratt. Dejjem fi kliem l-istess Qorti tal-Appell: "Il-funzjoni tan-Nutar Pubbliku Malti hija doppja: dik ta` ufficjal pubbliku fejn in-nutar ghandu l-funzjoni illi jaghti fidi pubblika lill-atti jew dokumenti li jirredigi u li jircievi u dik ta` professjonist liberu u indipendenti, li ghandu responsabbilita` lejn il-partijiet li jkunu talbu s-servi tieghu u jkun allura partecipi fl-att notarili minnu redatt. Dawn iz-zewg funzjonijiet jipprotegu ewg interessi separati izda li huma intrinsici fil-professjoni ta` nutar pubbliku; in-nutar ghandu r-responsabbilita` li jissalvagwardja l-interess pubbliku kif ukoll l-interess privat. In-nutar pubbliku jissalvagwardja l-interess pubbliku billi jirredigi bil-formalitajiet kollha skond il-ligi, atti fost il-hajjin u testmenti, jaghtihom fidi pubblika, jippreservahom u jaghti kopji u estratti ta` dawn l-atti u testmenti (art. 2(1) tal-Kap. 55 – Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili). In-nutar huwa wkoll obbligat li jissalvagwardja l-interessi tal-partijiet illi jkunu nqdew bis-servizz tieghu

billi, inter alia jassigura ruhu li jistabilixxi l-volonta` tal-partijiet u wara li jkun irrediga l-att, jaqrahulhom u jfissirulhom, isaqsihom jekk dan hux skond il-volonta` taghhom (art. 25(4) Kap. 55). Din id-doppja funzjoni tirrizulta wkoll mill-Legge Notarile Taljana tal-1913, li fuqha Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta` Malta huwa msejjes.

Il-funzjoni pubblika u l-funzjoni ta` libero professionista tan-nutar pubbliku ma tistax tigi separata u tali dottrina hija ormai accettata minn diversi guristi prominenti Taljani fosthom Vincenzo Baratta li jghid: "Se si considera l`attivita` professionale di consulente di diritto separata da quella insita nella pubblica funzione, non si ha attivita` di notaio, cosi` come non e` notarile l`eserci io della pubblica fun ione se non e` diretta a formare il negozio regolatore di legittimi interessi patrimoniali delle parti (Baratta Vincenzo, Riv. Notar., 1955, p. 101, in "Novissimo Digesto Italiano" p. 359)";

Illi, mbaghad, dik il-Qorti ssoktat tghid li "l-funzjoni pubblika tan-nutar pubbliku ggib maghha responsabbilitajiet li jaqghu taht l-isfera pubblika regolati mill-Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta` Malta. Jekk nutar pubbliku ma josservax il-forma li biha huwa ghandu jirredigi l-atti notarili kif ukoll il-proceduri preskritti, allura jkun qed jivvjola dan l-Att, fil-kapacita` tieghu ta` ufficjal pubbliku. Tali responsabbilita` normalment titqies bhala wahda extra-kuntrattwali. Min-naha l-ohra, in-Nutar Pubbliku ghandu wkoll responsabbilita` kuntrattwali, fil-kapacita` tieghu bhala libero professionista, u dan a bazi tal-mandat moghti lilu mill-partijiet. `La responsabbilita` del notaio per colpa nell`adempimento delle sue fun ioni ha, nei confronti delle parti, natura esclusivament contrattuale, in quanto, pur essendo tenuto a una prestazione di mezzi e non di risultato, egli deve tuttavia predisporre e impegnare i mezzi di cui dispone in vista del conseguimento del risultato voluto dalle parti, con la diligenza media di un professionista sufficientement preparato e avveduto sicche` la su opera non piu` ridursi a quella di un passivo registratore delle dichiara ioni altrui ma deve estendersi ad un`attivita` preparatoria adeguata. (Corte di Cassazione, 23/6/1979, n. 3520)"

Illi din is-silta tigbor fiha t-tifsira u l-implikazzjonijiet li kienu jitnisslu millqadi tal- professjoni min-naha ta` nutar pubbliku fi zmien qabel ma l-ligi nbidlet fis-sura taghha tal-lum. Kienet tifsira li tirregola l-imgiba li kienet mistennija min-Nutar meta ippubblika l-kuntratt mertu tal-kaz. Din il-Qorti taghraf li hemm fehma li taht il-ligi fis-sehh dak iz-zmien din ma kinitx tobbliga lin-nutar jaghmel ir-ricerki, pero` kellu l-obbligu li jgharraf lill-klijent li kien essenzjali li jsiru r-ricerki : "La giurisprudenza a sovente ha ritenuto responsabili per colpa professionale i notai che abbiano omesso di effettuare le indagini relative alla liberta` del bene immobile oggetto della vendita effettuata con rogito notarile (il c.d. obbligo delle visure). In un primo tempo i giudici ritenevano responsabile il notaio solo se il cliente era in grado di dimostrare di avergli dato espresso incarico di effettuare le indagini. Successivamente a partire degli anni `80 in modo costante si e` ritenuto che il notaio incaricato di redigere un atto di trasferimento immobiliare sia obbligato a fare le relative ispezioni in ragione della sua funzione notarile (Trattato Breve della Responsabbilta` Civile, Giovanna Visintini - Cedam, 1996, pagna 269";

Illi n-Nutar stqarr fl-affidavit tieghu li "jien rajt minn fejn ipprovjena limmobbli ghall-finijiet tal-ligi fiskali u mhux ivverifikajt it-titolu ghall-finijiet tal-ligi civili. Qatt ma gejt inkarigat nivverifika t-titolu di fatti ma thallast tal-ebda parir dwar it-titolu. Dwar it-titolu jien shaqt mas-Sur Xuereb li jitkellem mal-avukat" . Fi stqarrija li ghamel lill-Pulizija, ghazel li ma jwegibx ghad-domanda dwar jekk Noel Xuereb u Rosaria Xuereb talbuhx li jsiru ricerki.

Lanqas iccekkja jekk is-sentenza tas-separazzjoni li wrieh il-bejjiegh Kristinu Muscat kinitx giet appellata.

Stqarr li l-funzjonijiet ta` nutar, skont il-ligi u l-gurisprudenza tal-Qrati taghna, huma limitati biss ghall-aspett formali tal-istrument notarili. Fir-Rikors Mahluf, Noel Xuereb, f`isem Iklin, halef li huwa hallas lin-Nutar biex jaghmel ir-ricerki. Dan ikkonfermah fl-affidavit tieghu fejn zied li n-Nutar kien familjari mieghu, qallu li kien se jhalli kollox f`idu, u li ried kollox sew billi l-post kien ghal ohtu biex tmur tabita fih. B`danakollu, la qal kemm hallas lin-Nutar u

lanqas ipproduca ricevuta. Waqt ilpubblikazzjoni tal-kuntratt Noel Xuereb u ommu jghidu li gibdu l-attenzjoni tan-Nutar li mart il-venditur ma kinitx prezenti u dan wiegeb li ma kienx hemm ghalfejn in vista ta` sentenza li l-venditur kellu favurih.

La Noel Xuereb u lanqas in-Nutar ma gew ikkontroezaminati ghaddepozizzjonijiet li ghamlu, it-tnejn bil-mezz tal-affidavit;

Illi filwaqt li huwa cert li n-Nutar m`ghamilx ricerki, hemm zewg verzjonijiet dijamtrikament opposti, bix-xhieda ta` Iklin jghidu li talbuh jaghmel kollox kif suppost, u n-Nutar jichad u jghid li rrakkomanda li jmorru jikkonsultaw avukat. In-nutar imkien ma jghid li gie ezentat milli jaghmel ir-ricerki. Jekk inhuwa minnu li rrikmanda li jmorru ghand avukat din il-Qorti, wara li hasbet fit-tul, tasal ghall-fehma li, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha li saru aktar qabel, dan mhux bizzejjed biex jammonta ghal awtorizzazzjoni biex in-nutar jigi ezentat mill-obbligu li jaghmel ir-ricerki. Kienet il-prattika, qabel ma nbidlet il-ligi, li nutar li ma jaghmilx ricerki fuq talba mill-partijiet kien inizzel klawzola f`dan is-sens fil-kuntratt. In-Nutar ma nizzilx din il-klawzola fil-kuntratt mertu tal-kaz li ghandna quddiemna llum. Sinifikanti li meta l-Pulizija staqsewh giex ezentat milli jaghmel ir-ricerki, ghazel li ma jwegibx. Kieku ezentawh, kellu kull raguni ghaliex jghid hekk. Il-fatt li ma wegibx tinduci lil din ilQorti li allura ma kienx ezentat. Jekk tittiehed il-linja ta` hsieb tal-Qorti tal-Appell in re:* ***Galea et vs Falzon****, isegwi bla dubbju ta` xejn li n-nutar messu ghamel ir-ricerka. Anke jekk tittiehed il-linja iktar konservattiva tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri in re: ***Lec Limited v Tabbingtons Limited et*** *li nutar mhux obbligat jaghmel irricerka izda obbligat iwissi lill-partijiet bl-importanza li dawn isiru, xorta wahda ma jirrizultax li n-Nutar dan l-obbligu sempliciment billi ssuggerixxa lix-xerrej jikkonsulta avukat. Il-professjonalita` kienet titlob li jistaqsih jekk marx ghand avukat u li jgharrfu li ma kienx ghamel ricerki.*

Il-fatt li baghatu ghand avukat ma kellux jimplika li huwa ma kienx sejjer jaghmel ricerki, imma biss "biex iserrah rasu kompletament mill-akkwist";

Illi fil-fehma ta` din il-Qorti, meta l-ligi, kif inhi llum, tghid li ghandu jitqies li n-nutar ikun gie mitlub jaghmel ir-ricerki, hija ma kinitx qed tirrifletti dak li kien jigri fil-prattika kostanti fl-ufficini notarili, frott ukoll tal-percezzjoni popolari li nutar jiehu hsieb l-aspetti kollha tal-kuntratt, fejn il-klijent aktarx "ihalli f`idejn in-Nutar" biex jassikura li jkun qed jixtri b`titlu tajjeb.

Iktar u iktar jekk ikun bniedem kwazi-illitterat bhalma huwa Noel Xuereb. Ghal din il-Qorti, in-nutar mexa b`leggerenza meta ma ccekkjax jekk issentenza tal-Prim`Istanza lilu ndikata mill-bejjiegh Muscat kinitx giet appellata jew jekk kinitx gudikat. Hu minnu li nutar jista` ma jkunx midhla mal-proceduri tal-Qorti, imma zgur li jaf li sentenza tista` tkun soggetta ghal appell. Kjarament, in-Nutar wera li kien negligenti fl-espletament tal-inkariku lilu moghti;

Illi ladarba l-Qorti waslet ghal din il-fehma ssib li l-ewwel talba attrici hija misthoqqa u sejra tilqaghha."

Fis-sentenza li tat fit-12 ta` Ottubru 2006 fil-kawza **<u>Carmel Galea et vs Nutar Pubbliku Pierre Falzon</u>** din il-Qorti diversament presjeduta (**<u>PA/TM</u>**) ittrattat sitwazzjoni fejn il-konvenut kien accerta lill-atturi li kellu r-ricerki lesti u li setghu jserrhu rashom mill-vendituri. Fil-verita` rrizulta li n-nutar ma kienx ghamel ricerki u li l-immobbli in kwistjoni kien proprjeta` pubblika, imqabbla ghand terzi. L-atturi harrku lin-nutar ghad-danni.

Il-Qorti qalet:

"In tema legali jinghad li r-responsabbilita` ta` Nutar Pubbliku titqies minn hafna guristi bhala li hi wahda dupplici. Kif jghid car l-awtur Zaraga ("La Responsabilita` Professionale del Notaio" 1957 pag. 559),

"La responsabilita` del notaio per gli atti da esso posti in essere, attesa la sua veste di libero professionista` e di pubblico ufficiale, si presto ad una duplice qualificazione: contrattuale ex mandato e legale ex pubblico ufficio".

Ta` l-istess opinjoni huwa l-gurista Taljan D`Orazi Flavoni ("La responsabilita` civile nell`servizio del

notariato" 1965), u l-Corte di Cassazione tal-Italja fejn, f'sentenza moghtija fis-16 ta` Frar, 1957, sostniet li "la responsabilita` del notaio per negligenza o colpa grave nell-adempemento delle sue funzioni ha natura contrattuale nei confronti delle parti e, piu` in generale, dei beneficiari diretti dell'atto invalido; ha, invece, natura extra-contrattuale nei confronte dei terzi non destinatori diretti e immediate dell'atto che abbiamo comunque risentito dell'invalidita` di questo un danno casualmente collegato al comportamento del notaio".

*Il-Qrati Maltin ma jidrirx li hadu posizzjoni fir-rigward, ghalkemm fil-kawza "**Xuereb vs Agius et**", deciza fit-23 ta` Mejju, 1960, l-Onorabbli Qorti tal-Appell, qieset li ghalkemm ir-responsabilita` ta` Nutar ghandha tigi dejjem regolata bir-regoli ta` delitt jew kwazi-delitt (u, kwindi, qieset ir-responsabilita` tieghu bhala wahda extrakuntrattwali, kif inhi l-veduta tal-awtur Scarpello – "Su di un caso di responsabilita` per danni cagionati nell'esercizio di funzioni notarili", 1955), osservat li, f'certi cirkustanzi, tista` tinholoq rabta kuntrattwali bejn in-Nutar u "l-klient".*

Din il-Qorti thoss li r-relazzjoni ta` Nutar pubbliku fil-konfront tal-partijiet li jitolbu s-servizzi tieghu ghandha titqies li hi wahda kuntrattwali, u dan peress li l-obbligu tan-nutar li jippresta il-ministeru proprju tieghu hija bazata fuq rikjesta li ssirlu mill-partijiet: ir-rapport li jorbot in-nutar mal-partijiet hi, ghalhekk, wahda ta` natura kuntrattwali.

Indipendentement mir-responsabilita` tan-Nutar fil-konfront ta` terzi (li mhux mehtieg li tigi diskussa f'din is-sentenza), ghalkemm Nutar, bhala ufficcjal pubbliku, m'ghandux "klienti", meta jersqu quddiemu tnejn jew aktar partijiet biex jitolbu s-servizzi tieghu, jinholoq bejn min jitlob u min jaghti s-servizz kuntratt, li in forza tieghu n-Nutar jimpenja ruhu li jwassal lill-partijiet ghall-iskop li huma jixtiequ. Ghal dan il-ghan: "il notaio e` chiamato ad uniformare la propria condotta professionale ai principi di imparzialita`, indipendenza e terzieta` che consentano di attribuire pubblica fede agli atti da lui rogati e, per tale via, assicurare la certezza del diritto". (Vito Pace, "La Responsabilita` Civile del Notaio" in "Casi Scelti in tema di Responsabilita` Civile", CEDAM 2004 pag. 25).

Fid-dawl tal-premess 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 responsabilita` del notaio 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 volute 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".

Fil-kuntest ta` din ir-responsabilita` kuntrattwali tan-Nutar, il-Corte di Cassazione, f`sentenza ricenti deciza fit-13 ta` Gunju, 2002, qieset li n-Nutar ghandu obbligu mhux biss biex jara li l-att li jippubblika ikun formalment korrett, izda ukoll li jara li dak l-att iwassal lill-partijiet ghal-iskop li jixtiequ, u ghal dan il-fini, trattandosi ta` att ta` bejgh, huwa f`obbligu – anke jekk ma jitolbuhx il-partijiet – li jaghmel id-debiti ricerki tat-titolu u d-djun "per modo che il trasferimento voluto dalle parti non possa essere inficiato o dalle parti stesse o da soggetti terzi".

Il-parti rilevanti ta` din id-decizjoni qed tigi riprodotta ghal valur li ghandha.

"La funzione notarile e` funzione pubblica di interesse generale ed il notaio che la svolge non si limita a realizzare un semplice documento avente fede privilegiata che consacra la volonta` delle parti, ma investe il contenuto e gli scopi dell`intero negozio notarile grazie al quale le parti intendono raggiungere l`assetto dei loro interessi conformemente alla legge e per mezzo di uno strumento tecnico-giuridico cui il notaio conferisce una particolare forza probatoria ed effettivita` erga omnes, affinche` gli interessi delle parti che si esprimono nel contratto trovino, grazie alla funzione notarile, una tutela piu` intensa ed una compiuta certezza di realizzazione delle finalita` economico-sociali tipiche del negozio affidato al ministero del notaio, il quale non riduce la sue funzione

alla mera indagine e documentazione della volonta` dei contraenti, ma svolge attivita` di controllo della legalita` dell`atto, di consulenza, di accertamento dei presupposti dell`atto stesso affinche` questo raggiunga e conservi, nel comune interesse delle parti, il suo effetto tipico. E nella vendita la parte contraenti ricercano il risultato comune consistente nello scambio valido ed efficace tra res e prezzo e lo perseguono attraverso lo scambio del consenso davanti al notaio che e` tenuto a garantire la validita` di tale assetto tipico e la sua efficacia erga omnes.

La giurisprudenza ha, di conseguenza, costantemente affermato che l`opera del notaio, che deve svolgersi secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all`art. 1176 c.c., non puo` limitarsi all`accertamento della identita` delle parti ed all`indagine sulla loro volonta` da riportate, secondo criteri legali, nell`atto scritto redatto in forma pubblica, ma si estende anche alle attivita` preparatorie e successive all`atto (ex multis: Cass. 15 giugno 1999 n. 5946 e n. 10943) ed, in particolare, tra le prime, alle visure ipotecarie che egli deve compiere anche senza uno specifico incarico delle parti (Cass. 29 agosto 1987 n. 7127) al fine di individuare esattamente, il bene ed accertarne la provenienza e la liberta` da pesi o vincoli, per modo che il trasferimento voluto dalle parti non possa essere inficiato o dalle parti stesse o da soggetti terzi.

E dall`obbligo di compiere le visure catastrali il notaio puo` essere dispensato – secondo la constante giurisprudenza di questa Suprema Corte – solo per concorde ed espressa volonta` della parti, non essendo all`uopo sufficiente una dispensa implicita (Cass. N. 7127/87 cit.:n. 982/81; n. 6073 /80; n. 1840/87; n. 10493/99; e, da ult.,Cass. 15.6.1999 n. 5946 cit. e Cass. 28 gennaio 2002 n. 547).

Il regore della giurisprudenza della Corte nel richiedere l`espressa dispensa per concorde volonta` delle parti esclude che l`esonero possa essere ritenuto implicitamente dato anche da una sola delle parti o ricavato per facta concludentia ed il Collegio ha condiviso l`opinione del massimo rigore, che, sfruggendo alla opinabilita` del ragionamento per inferenze indiziarie, e` parsa la piu` adatta a garantire

sia la certezza dei compiti del notaio che quella del risultato cui e` finalizzata la volonta` delle parti".

Ta min isemmi wkoll li l-gurisprudenza taljana titfa obblighi fuq nutar anke f`kaz ta` skrittura privata. L-imsemmi awtur, Vito Pace (op. cit. pag. 27) jispjega l-pozizzjoni fl-Italja b`dan il-mod:

"in primo luogo, il notaio e` senz`altro obbligato ad effettuare le visure in esame se stipula un atto pubblico, mentre e` esonerato da detto obbligo se il suo intervento si limita ad autenticarne le sottoscrizioni, sempreche` si tratti di una scrittura privata redatta interamente dale parti. Se, invece, il notaio e` incaricato anche di procedere alla redazione della scrittura privata, l`obbligo in esame rimane fermo come se si trattasse del ricevimento di un atto pubblico".

Din il-Qorti qed taghmel riferenza ghal din ix-xerja gurisprudenzjali fl-Italja, ghax thoss li wasal iz-zmien li anke hawn Malta, in-nutara jibdew jassumu tali responsabilitajiet. Huma hafna l-kazijiet fejn nutara jiehdu linja li "jigwidaw" lill-"klienti" taghhom, u jaghtu pariri fuq aspetti legali tal-att; jekk, pero`, tinqala xi problema u l-kaz jispicca l-Qorti, il-posizzjoni tan-nutara invariabilment tkun li r-responsabilita` taghhom tibda u tispicca mal-kitba formali tal-att. Hemm bzonn li ghal pariri li jaghtu de facto jibdew jassumu responsabilita` da diritto, u meta jigi avvicinat minn partijiet biex jippubblika att, hu ghandu jkollu obbligu mhux biss li jhejji l-att li jridu l-partijiet, izda li jimpenja ruhu f`"attivita` preparatoria adeguata", biex jara li dak l-att jilhaq il-mira taz-zewg partijiet involuti u b`hekk jasal li jaghti assikurazzjoni ghac-certezza tad-dritt meritu tal-att.

Hekk, per ezempju, "ricerka" bazata fuq bazi ta` titolu u ghaxar snin preskrizzjoni, m`ghandhiex titqies ricerta adegwata, sakemm nutar ma jkunx cert dwar it-titolu tajjeb u l-bona fede ta` dak li issa jrid jiddisponi mill-proprjeta`.

Provenjenza ta` titolu ghandha tirrizulta aktar car u konkreta. Jekk posizzjoni cara ma tkunx possibbli li tintlahaq in-Nutar ghandu jinforma lill-partijiet bil-problemi riskontrati.

Din il-Qorti, ghalhekk, tikkondividi l-posizzjoni legali fis-sens li nutar ghandu juza d-diligenza professjonali tieghu biex mhux biss jara li l-att innifsu ikun formalment redatt skond il-ligi, izda ghandu wkoll obbligu "di compiere tutte le attivita` preparatorie e successive per il conseguimento del risultato voluto dalle parti" – Cass. 20 ta` Frar, 1987. Nutar jista` jinheles biss minn din ir-responsabbilita` f`kaz ta` awtorizzazzjoni espressa tal-partijiet kollha involuti fuq dak l-att (preferibilment, registrata fuq l-att innifsu) li generalment tistenna li tigri meta l-partijiet ikollhom fiducja shiha f`xulxin, jew meta kull parti tqabbad l-Avukat taghha ghall-konsulenza, f`liema kaz ikun l-Avukat li jkun qed jassumi r-responsabilita` tal-konsulenza tieghu.

F`kaz ta` konvenju, il-posizzjoni li hadet il-gurisprudenza u d-duttrina taljana hija li, hawn wkoll, in-nutar irid jara li dawk il-kuntratti preliminari "mirano ad assicurarsi che il contratto sia non solo formalmente perfetto, ma anche idoneo a produrre il risultato pratico perseguito" – Cass. 21 ta` April, 2000.

F`dan il-kaz, pero`, kif jispjega l-awtur Ruotolo ("Visure ipocatastali e responsabilita` professionale del notaio", 1998 sez. 837), in-nutar jehles mir-responsabilita` jekk javza lill-partijiet dwar ir-riskji inerenti fl-att u dwar l-opportunita` li jaghmel id-debiti ricerki u accertamenti fil-mori tal-validita` tal-konvenju. Ghalhekk, din il-Qorti thoss li, bir-rispett kollu, ghandha tikwalifika dak li qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Zammit vs Tabone", deciza fit-13 ta` Ottubru, 1977, fis-sens li nutar mhux obbligat, fuq konvenju, li jaghmel ir-ricerki dwar il-beni in vendita, u dan biex jizdied li, ghalkemm dan hu minnu, innutar ghandu obbligu jispjega b`mod car il-posizzjoni lillpartijiet, u dan kif inghad aktar qabel.

Ghar-rigward il-grad ta` diligenza, din mhiex dik ta` semplici bonus paterfamilias, izda kif spjegat l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza suriferita "Xuereb vs Agius", "l-att tal-professjonista li jkollu l-effett damnus, irid jigi ezaminat intrinsekament fl-isfond tax-xjenza jew arti ta` min jikkommettieh jew jintrapprendieh"."

Il-Qorti kompliet billi fil-mertu ppronunzjat ruhha fis-sens illi :-

"Carati l-aspetti legali tal-kaz, irid issa jigi determinat linvolviment tal-konvenut Nutar Falzon fil-kwistjoni meritu tal-kaz. L-atturi, kif ukoll is-suppost vendituri Joseph Fenech, Josef Grech u Matthew Pace, iffirmaw konvenju ghal-akkwist da parti tal-atturi ta` bicca art f`Burmarrad.

Meta sehh il-konvenju, dan gie redatt u miktub minn Nutar Falzon, u meta dan irredigieh mhux biss in-Nutar ma spjegax ir-riskji involuti f`iffirmar ta` konvenju, izda, skond l-atturi, qal wkoll li r-ricerki kienu lesti u ma kienx hemm problemi. In-Nutar Falzon jichad li hu qatt ta` xi assikurazzjoni f`dan is-sens.

….

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti hija konvinta li n-Nutar Falzon, kemm il-darba, ta` assikurazzjoni lill-atturi li rricerki kienu lesti. Anke jekk ma ziedx li l-atturi setghu "iserhu rashom", il-fatt li indika li r-ricerki kienu lesti (tant li kellu biss jaggarnhom) u ppubblika l-konvenju, zgur li ta` x`jifhem lill-atturi li ma kienx hemm problemi fuq l-art.

Jekk kellu r-ricerki lesti, u/jew kien jaf bil-problema (u skond ix-xhieda ta` Lauron, huwa kien gia jaf bil-problema tal-art), huwa zgwida lill-atturi meta ipproceda ghall-pubblikazzjoni tal-konvenju nonostante l-esistenza tal-problema. Jekk, fil-fatt, ir-ricerki ma kienux lesti u/jew ma kienx jaf bil-problema (dak li mhux probabbli), huwa xorta zbalja meta indika li r-ricerki kienu lesti u ipproceda bilkonvenju, u halla lill-atturi jhallsu depozitu lill-vendituri. In-Nutar Falzon forsi afda lill-Joseph Fenech li jirranga fuq lart, pero`, hu kellu jkun car mal-partijiet u la darba gia kellu informazzjoni fuq il-materja tal-att ma kellux, minghajr ma jikawtela l-partijiet, jipprocedi ghal pubblikazzjoni ta` att li ma kienx "idoneo a produrre il risultato pratico perseguito". L-agir tan-Nutar, meta stqarr quddiem kulhadd li r-ricerki kienu lsti, zgwida lill-atturi ghax taghhom x`jifhmu li kollox kien in regola. Bhala professjonist, in-Nutar ma kellux jaghmel dikjarazzjoni simili jekk, bhala fatt, hu ma kienx ra r-ricerki u accerta ruhu li dawn kienu sew; hu

zgur li kellu japprezza limplikazzjonijiet ta` tali stqarrija.

In-Nutar Falzon kellu japprezza li hu kien gie "maghzul" jippubblika l-att mill-vendituri, u mhux mix-xerrejja kif soltu jigri, u allura kellu joqghod aktar attent li jisvalagwardja linteressi tal-atturi xerrejja. Il-Qorti ma thossx li l-konvenut mexa mid-debita imparzjalita` u indipendenza totali fil-kaz, u b`hekk espona ruhu ghal-ilmenti gustifikati mressqa millatturi.

….

Garanzija li r-ricerki lesti jfisser li l-process preparatorju kien lest u l-partijiet setghu jipprovdu ghal pubblikazzjoni tal-att. Hu naqas minn dik is-savjezza fl-ezercizzju tal-professjoni tieghu li kien imissu uza, u b`hekk indotta lill-atturi jaghmlu dak li ma kienux jaghmlu li ma kienx ghal assikurazzjoni tieghu.

L-assikurazzjoni li ta` n-Nutar Falzon ma tistax, lanqas, titqies bhala semplici kunsill li l-atturi setghu jaghzlu li jsegwu jew le. In-nutara igawdu certu rispett hawn Malta, u ghad issib hafna Maltin li jagixxu b`certa mod ghax hekk ikun qalhom "il-manificus", kif ghadu maghruf Nutar anke fi granet ta` illum. Fuq dan il-punt, il-Qorti taghmel riferenza ghas-suriferita kawza "Xuereb vs Agius", fejn lOnorabbli Qorti tal-Appell irriferit ghat-taghlim ta` Troplong ("Dto. Civ., Mandato Vol. I para. 19) li jsemmi, bhala cirkustanza mportanti, dik li l-klijent ikun ghamel dak li ghamel minhabba "l`interposizione di una persona la quale colla sua autorita` desta la confidenza", u bhala effett tal-"ascendente" li dik il-persuna jkollha "sullo spirit del suo cliente".

Din il-Qorti, ghalhekk, tirritjeni li l-konvenut agixxa b`nkurja gravi jew b`gross negligence u ghandu jitqies responsabbli in bazi tal-principju fuq riferiti."

Minn din is-sentenza, kien hemm appell.

Fis-sentenza taghha tad-9 ta` Otubru 2009, il-Qorti ta` l-Appell ikkonfermat id-dikjarazzjoni ta` responsabilita` tal-konvenut izda varjat il-quantum tad-danni.

V. L-ilmenti tal-attrici

Fil-kawza tal-lum, l-ilmenti tal-attrici kontra l-konvenut huma :-

a) IIlli ma kenitx taf illi Hamoud li mieghu kellha relazzjoni kien irregistra ipoteka kontra taghha ghalkemm ma kenitx debitrici tieghu ;

b) Illi l-konvenut kellu l-obbligu li jaghmel ir-ricerki sabiex jiskopri x`ipoteki u/jew privileggi kien hemm registrati fuq il-post taghha ;

c) Illi hija ghaddiet *bank draft* lill-konvenut bl-intendiment li dan izomm il-flus ghandu ;

d) Illi qatt ma awtorizzat lill-konvenut sabiex ighaddi l-flus lil Hamoud.

VI. It-twegiba tal-konvenut

Il-konvenut wiegeb ghall-pretensjonijiet tal-attrici billi sostna li minkejja li ghamel ir-ricerki, kien biss wara li kien ippubblikat il-kuntratt ta` bejgh li rrizultat l-ipoteka li kien irregistra Hamoud. Kien ghalhekk li huwa ha l-passi necessarji biex jikkancella l-ipoteka, hekk kif kien obbligat jaghmel.

VII. L-ipoteka ta` Hamoud

Qabel tidhol fil-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet fil-kawza tal-lum, il-Qorti taghmilha cara li mhijiex sejra tistharreg jekk l-ipoteka li rregistra Hamoud fuq il-propjeta` tal-attrici hijiex valida nkella le.

Lanqas ma sejra tqis ir-ragunijiet ghalfejn ir-rikorrenti qeghda tikkontesta l-ipoteka.

Dawn huma kwistjonijiet li johorgu barra mill-parametri ta` l-vertenza.

Il-gurisprudenza ta` l-qrati taghna hija kategorika meta teskludi l-possibilita` li l-qrati jippronunzjaw ruhhom dwar matrji li johorgu barra mill-kontestazzjoni ta` bejn il-partijiet.

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Mejju 2004 fil-kawza **Veronique Amato Gauci et vs Marco Zammit**, il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri qalet hekk :-

> *"Illi ghal dak illi jirrigwarda l-azzjonijiet civili, l-procedura tillimita hafna l-inizjattivi li l-Qorti tista tiehu minn rajha. Fost dawn, per ezempju, hemm il-gurisdizzjoni, fejn jekk jirrizultalha illi m`ghandhiex kompetenza jew gurisdizzjoni biex tisma` kawza, l-Qorti tista` "ex-officcio" tqajjem din il-kwistjoni peress illi hi ta`ordni pubbliku. L-istess fil-kaz ta`Mandat in Factum fejn il-Qorti tista` "ex-officcio" tezamina r-ragunijiet ghall-hrug ta` dan il-Mandat (ara **Xuereb vs Xuereb** Appell 27 ta` Marzu, 2003)*
>
> ….
>
> *1. "Huwa principju maghruf illi l-Imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f`kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b`mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammenokke non si tratta minn kwestjonijiet ta`ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva "ex officio" – "**Joseph Gatt –vs- Joseph Galea**", Appell Civili, 12 ta` Lulju 1965; "**Regina mart Francis Cacciottolo –vs- Francis Cacciottolo**", Appell Civili, 30 ta` Gunju 1976 ;*
>
> *2. "Il-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li m`hiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta` ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwestjoni legali tkun tista` tigi sollevata mill-Qorti, prattika din mhiex rakkomandabbli li tista` twassal ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq l-eccezzjoni taghha stess" – "**Anthony Hammett noe –vs- Vincent Genovese pro et noe**", Appell Kummercjali, 31 ta` Jannar 1991 ;*

> *"Fis-sistema gudizzjarja taghna l-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li m`hijiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta` ordni pubbliku. Dana billi, bhala norma, il-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet. Huwa r-rwol tad-difensur tal-parti u mhux tal-gudikant li jiskogita difizi u eccezzjonijiet dwar kwestjonijiet legali. Diversament il-Qorti tkun qeghda tesponi ruha ghal certi riskji ovvji meta tiddeciedi kawza fuq eccezzjoni li tissolleva hi stess, meta m`hijiex awtorizzata espressament li taghmel hekk" – "**Edwin Grech –vs- Antida Saglimbene et**", Qorti tal-Kummerc, 9 ta` April 1992.*

(ara wkoll : Qorti ta` l-Appell Inferjuri : **Borg vs Halmann Limited :** 20 ta` Ottubru 2003 ; Prim`Awla : 2 ta` Frar 1990 : **Gatt vs Debono et**)

Il-Qorti hija obbligata li tiddeciedi l-kaz li jkollha quddiemha skont it-talbiet u skont l-eccezzjonijiet.

Fil-kawza tal-lum, dak li qed jintalab huwa d-dikjarazzjoni ta` responsabilita` ghad-danni tal-konvenut u l-konsegwenti likwidazzjoni u hlas tal-istess. Il-Qorti mhijiex qeghda tintalab taghmel dikjarazzjoni dwar il-validita` ommeno ta` l-ipoteka. Tant dan huwa hekk illi Hamoud mhuwiex parti fil-kawza. Ghalhekk mhux rilevanti ghall-fini tal-kawza l-argument li gabet l-attrici illi m`ghandha taghti xejn lil Hamoud u li l-konvenut ma kellux ihallas lil Hamoud bi flusha sabiex tithassar l-ipoteka. Sakemm l-ipoteka kienet validament registrata, u sal-lum ma kien hemm l-ebda dikjarazzjoni gudizzjarja dwar validita` ommeno taghha, l-ipoteka kellha titqies bhala valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

VIII. Konflitt fil-verzjonijiet

Il-Qorti tinsab rinfaccjat b`konflitt fil-verzjonijiet tal-partijiet dwar x`kellu jsir bil-bank draft li l-attrici tat lura lill-konvenut.

F`din il-procedura, din il-Qorti giet rinfaccjata b`zewg verzjonijiet ta` x`intqal bejn in-nutar u r-rikorrenti meta r-rikorrenti ghaddiet lura lin-nutar

bank draft fl-ammont tas-somma li kienet rceviet fuq il-kuntratt ta` bejgh tal-proprjeta` taghha.

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Marzu 2004 fil-kawza **Xuereb et vs Gauci et** il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri qalet hekk dwar konflitt ta` provi fil-kamp civili –

Huwa pacifiku f`materja ta` konflitt ta` versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha :

1) Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista`tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra ; u

2) Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur".

ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta` Novembru, 2001.

Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f`kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant (Kollez. Vol L pII p440).

(ara wkoll : "**Bugeja vs Meilak**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 30 ta` Ottubru 2003 ; "**Kmandant tal-Forzi Armati ta` Malta vs Difesa**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 28 ta` Mejju 2003 ; "**Farrugia vs Farrugia**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 24 ta` Novembru 1966)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-28 ta` April 2003 fil-kawza "**Ciantar vs Curmi noe**" kien precizat hekk –

Huwa ben maghruf f`materja konsimili illi mhux kwalunkwe konflitt, kontradizzjonijiet jew inezattezzi fil-provi ghandhom ihallu lill-Qorti f`dak l-

istat ta` perplessita` li minhabba fihom ma tkunx tista` tiddeciedi b`kuxjenza kwieta jew jkollha b`konsegwenza taqa` fuq ir-regola ta` in dubio pro reo ;

Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta` azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta` dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli. (Vol. XXXVI P I p 319)

(ara wkoll : "**Camilleri vs Borg**" – **Appell Civili** – 17 ta` Marzu 2003 ; "**Zammit vs Petrococchino**" – **Appell Kummercjali** – 25 ta` Frar 1952 ; "**Vassallo vs Pace**" – **Appell Civili** – 5 ta` Marzu 1986)

Fis-sentenza li tat fis-26 ta` Settembru 2013 fil-kawza "**Chef Choice Limited vs Raymond Galea et**" din il-Qorti diversament presjeduta qalet :-

… Illi l-Qorti tqis li, ghalkemm il-grad ta' prova fil-procediment civili m'huwiex wiehed tassattiv daqs dak mistenni fil-procediment kriminali, b'daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b'sahhithom. Il-prova mistennija fil-qasam tal-procediment civili ma tistax tkun semplici supposizzjoni, suspett jew kongettura, imma prova li tikkonvinci lil min irid jaghmel gudizzju. Izda f'kazijiet mibnija fuq id-delitt jew il-kwazi-delitt, l-aktar meta jkun hemm imdahhal xi eghmil tal-qerq tal-parti mharrka huwa ammess li "f'kawza civili d-dolo jista' jigi stabbilit anke permezz ta' presunzjonijiet u ndizji, purke' s'intendi jkunu serji, precizi u konkordanti, b'tali mod li ma jhallu l-ebda dubju f'min hu msejjah biex jiggudika" (ara - P.A. PS - Emanuel Ciantar vs David Curmi et - konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-19.6.2006).

Illi minbarra dan, il-parti attrici ghandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi ghat-talbiet taghha b'mod li, jekk tonqos li taghmel dan, iwassal ghall-helsien tal-parti mharrka (ara - App. Inf. - JSP - 12.1.2001 - Hans J. Link et vs Raymond Mercieca). Il-fatt li l-parti mharrka tkun ressqet verzjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attrici ma jfissirx li l-parti attrici tkun naqset minn dan l-obbligu, ghaliex jekk kemm-il darba l-provi cirkostanzjali, materjali jew

fattwali jaghtu piz lil dik il-verzjoni tal-parti attrici, l-Qorti tista' taghzel li toqghod fuqha u twarrab il-verzjoni tal-parti mharrka. Min-naha l-ohra, il-fatt li l-parti mharrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attrici, ma jehlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet taghha (ara - App. Inf. PS - 7.5.2010 - Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil).

Illi huwa ghalhekk li l-ligi torbot lill-parti f'kawza li tipprova dak li tallega (ara l-Art. 562 tal-Kap 12) u li taghmel dan billi tressaq l-ahjar prova (Art. 559 tal-Kap 12).

… Izda dak li jghodd f'kawza m'huwiex l-ghadd tax-xhieda mressqa ghaliex "il-fatt li xhieda jkunu gew prodotti minn parti partikolari f'kawza ... certament ma jfissirx li l-Qorti hija marbuta li temmen b'ghajnejha maghluqa, jew li temmen aktar, dak kollu li dawn ix-xhieda jghidu 'favur' il-parti. Fuq kollox, ix-xhud ma jigix prodott biex jixhed 'favur' parti jew 'kontra' ohra, imma jigi prodott biex jghid il-verita`, il-verita` kollha, u xejn anqas minn dik il-verita` kollha" (ara - App. Civ. 19.6.2006 - Emanuel Ciantar vs David Curmi et)

Illi l-Qorti tqis li, izda, bhal ma jigri f'kazijiet bhal dawn, il-verzjonijiet tal-partijiet u ta' dawk li setghu nvoluti maghhom ikunu tabilfors mizghuda b'doza qawwija ta' apprezzament suggettiv ta' dak li jkun gara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpingi lilha nnifisha bhala l-vittma u l-parti l-ohra bhala l-hatja, u dan jghodd ukoll ghall-verzjonijiet li jaghtu dawk il-persuni l-ohrajn li jkunu b'xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgharbel minn fost dawn il-verzjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistghu jirrizultaw il-fatti essenzjali li jistghu jghinuha tasal biex issib x'kien li tassew gara u kif imxew l-affarijiet ;

Illi l-Qorti tifhem li, fil-kamp civili, il-piz probatorju m'huwiex dak ta' provi lil hinn mid-dubju ragonevoli (ara App. Inf. PS - 7.5.2010 - Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil). Izda fejn ikun hemm verzjonijiet li dijametrikament ma jaqblux, u li t-tnejn jistghu jkunu plawsibbli, il-principju ghandu jkun li tkun favorita t-tezi tal-parti li kontra taghha tkun saret l-allegazzjoni (ara - P.A. NC - 28.4.2004 - Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo et). Ladarba min kellu l-obbligu li jipprova dak li jallega ma jsehhlux iwettaq dan, il-parti l-ohra m'ghandhiex tbati tali nuqqas u dan bi qbil mal-principju li actore non probante reus absolvitur (ara P.A. LFS - 18.5.2009 - Col. Gustav Caruana noe et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd.) Min-naha l-ohra, mhux kull konflitt ta' prova jew kontradizzjoni ghandha twassal lil Qorti biex ma tasalx ghal decizjoni jew li

jkollha ddur fuq il-principju li ghadu kemm issemma. Dan ghaliex, fil-qasam tal-azzjoni civili, l-kriterju li jwassal ghall-konvinciment tal-gudikant ghandu jkun li l-verzjoni tinstab li tkun wahda li l-Qorti tista' toqghod fuqha u li tkun tirrizulta bis-sahha ta' xi wahda mill-ghodda procedurali li l-ligi tippermetti fil-process probatorju (ara - App. Civ. 19.6.2006 - Emanuel Ciantar vs David Curmi noe). Fit-twettiq ta' ezercizzju bhal dak, il-Qorti hija marbuta biss li taghti motivazzjoni kongruwa li tixhed ir-ragunijiet u l-kriterju tal-hsieb li hija tkun haddmet biex tasal ghall-fehmiet taghha ta' gudizzju fuq il-kwestjoni mressqa quddiemha (ara - App. Inf. 9.1.2008 - Anthony Mifsud et vs Victor Calleja et)

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta` April 2007 fil-kawza "**Joseph Tonna vs Philip Azzopardi**" inghad hekk :-

(i) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza tal-attur (reus in excipiendo fit actor) – Ara Vol. XLVI/i/5 ;

(ii) Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista` joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, 'jista jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta' – Ara Vol. XXXVII/i/577 ;

(iii) Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta li d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju 'n kwantu timponi fuq il-gudikant l-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat ;

(iv) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-rizultanzi probatorji w allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli w idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu.

(ara wkoll : PA : **Montbello vs Montebello** : 19 ta` Novembru 2013 ; Appell Inferjuri : **Dhalia Investments Limited (C1604) vs Gloria Pont** : 6 ta` Dicembru 2011)

Skont l-attrici, hija ghaddiet il-flus kollha li hadet wara l-bejgh tal-post lill-konvenut ghaliex dan bezaghha u qalilha li kienet ghamlet xi haga illegali. Tghid illi l-intiza mal-konvenut kienet illi dan izomm il-flus ghandu. Min-naha l-ohra, il-konvenut sostna li huwa dejjem ghamilha cara mar-rikorrenti u mal-legali taghha li kien necessarju li tigi kkancellata l-ipoteka ta` Hamoud.

Abbazi tal-assjem tal-provi, il-Qorti hija konvinta li d-diskors bejn il-partijiet kien fis-sens li l-flus kellhom jintuzaw sabiex titnehha l-ipoteka.

Fl-ahhar mill-ahhar, l-attrici kienet obbligat ruhha li tbiegh proprjeta` libera minn kull piz, ipoteka jew privilegg.

Li kieku ma kienx dan il-hsieb, x`sens kien hemm li l-attrici tghaddi lill-konvenut il-flus li thallset mill-bejgh tal-post taghha ?

Il-Qorti hija konfortata mill-fatt li fiz-zmien ghadda bejn meta r-rikorrenti tat il-flus lill-konvenut u l-gurnata li dan hallas lil Hamoud sabiex jikkancella l-ipoteka, l-attrici ma pprezentatx atti gudizzjarji ta` xi xorta kontra l-konvenut sabiex dan ma jghaddix flus lil Hamoud ghaliex ma kenitx debitrici tieghu jew ghal xi raguni ohra.

B`zieda ma` dan tajjeb jinghad ukoll illi meta r-rikorrenti marret tigbor dak li kien fadal mill-flus minghand il-konvenut wara li thallas Hamoud biex hassar l-ipoteka, l-attrici ffirmat ircevuta ghas-saldu (*in full and final statement)* wara li l-konvenut qara u spjegat lill-attrici dak li kienet qeghda tiffirma.

Dan ikompli jsahhah il-fehma tal-Qorti illi l-attrici kienet taf ben tajjeb illi l-ipoteka ta` Hamoud kellha titnehha u li dan ma kienx ser inehhi l-ipoteka ta` xejn b`xejn.

Finalment il-Qorti tqis ukoll bhala fattur relevanti ghall-kredibilita` tal-verzjoni tal-attrici l-fatt illi r-rikorrenti kien ghad fadlilha fondi bizzejjed biex taghmel din il-kawza izda allegatament ma kellhiex bizzejjed mnejn tipprezenta kawza kontra Hamoud dwar l-ipoteka li rregistra kontra taghha.

Dan l-assjem ta` fatti u cirkostanzi jwassal lill-Qorti ghall-konvinciment li l-verzjoni tal-konvenut kienet bil-wisq dik veritiera u attendibbli.

IX. ***Pacta Sunt Servanda***

Fis-sentenza li tat fil-5 ta` Ottubru 1998 fil-kawza **Gloria Beacom et vs AIC Anthony Spiteri Staines** il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

> *"Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li jkollha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda."*

(ara wkoll **Salvu Fenech vs Malta Dairy Products** : Prim`Awla : 30 ta` Ottubru 2003 ; **Grace Spiteri vs Carmel sive Lino Camilleri** : Prim`Awla : 30 ta` Mejju 2002 ; u **General Cleaners Company Limited vs Accountant General** : Prim`Awla : 29 ta` Novembru 2001).

Fis-sentenza tad-9 ta` Ottubru 2003 fil-kawza **Malta International Airport p.l.c. vs Chev. Joseph M. Scicluna et noe** din il-Qorti (**PA/TM**) rrilevat illi :-

> *"Il-principju pacta sunt servanda huwa wiehed applikat rigorosament mill-Qrati taghna, u jekk ma tirrizultax xi cirkustanza li, skond il-ligi, tista` twassal ghat-thassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jigi esegwit miz-zewg nahat."*

(ara wkoll **Paul Camilleri et vs Joseph Glanville et** : Prim`Awla : 28 ta` April 2003 ; **Mary Pace vs C. Fino & Sons Ltd.** : Appell Inferjuri : 17 ta` Frar 2003 ; De Tigne Shopping Complex Limited vs Borg : Appell Inferjuri : 4 ta` Ottubru 2011 ; u **Dr. Gerald Montonaro Gauci noe vs Alex Agius Cesareo :** Prim`Awla : 31 ta` Jannar 2002)

Fil-kaz tal-lum, irrizulta li l-attrici obbligat ruhha li titrasferixxi l-post ta` H`Attard lill-konjugi Camilleri hieles minn kull dejn, kif ukoll liberu u frank. Obbligat ruhha li tindennizza lix-xerrejja fil-kaz illi jkunu kostretti jhallsu ghal xi pizijiet gravanti fuq il-proprjeta`.

L-attrici taccetta fix-xiehda taghha illi l-konvenut kien spjegalha kemm il-kontenut tal-konvenju u kif ukoll tal-kuntratt ta` bejgh li ghamlet.

Ghalhekk l-attrici ma tistax taghmel l-argument illi ma kinitx ir-rieda taghha li tittrasferixxi proprjeta` minghajr ipoteki u privileggi.

Ir-rikorrenti tishaq li ma kenitx taf bl-ezistenza ta` l-ipoteka ta` Hamoud, u li meta saret taf biha, kien tassew li ghaddiet il-flus lill-konvenut izda qatt ma tat struzzjonijiet lill-konvenut sabiex ihallas lil Hamoud l-ammont mertu tal-ipoteka.

Il-Qorti hija tal-fehma li kull ma ghamel il-konvenut kien illi wettaq dak li kienu jghidu l-pattijiet ta` l-konvenju u ta` l-kuntratt. L-attrici ma tatx lill-konvenut il-flus ta` xejn. Ma jaghmel ebda sens li tat il-flus lill-konvenut semplicement biex izommhom ghandu. Kienet taf bl-obbligi taghha lejn ix-xerrejja. Kienet taf jew almenu kien messha taf li l-kreditur, anke jekk dak kien Hamoud, ma kienx se jnehhi l-ipoteka bla ma jithallas il-kreditu li l-ipoteka kienet qeghda tkopri. Il-Qorti tesonera lill-konvenut minn kull agir hazin bil-fatt li hallas lil Hamoud sabiex inehhi l-ipoteka.

Il-Qorti ma tistax timputa nuqqas ta` xi xorta lill-konvenut ghall-fatt li kien biss wara li kien ippubblikat il-kuntratt ta` bejgh li kienet skoperta l-ipoteka ta` Hamoud.

Irrizulta ppruvat illi saret ricerka pubblika u ufficjali. Irrizulta li din saret meta l-ipoteka kienet ghadha ma kenitx registrata. Mhijiex kontestata ix-xiehda tal-konvenut meta jghid illi ghamel ricerka *online* bil-ghan li jaggorna r-ricerki izda baqghu ma rrizultawx ipoteki ohra. Apparti r-ricerka *online*, li kienet negattiva, il-konvenut kellu wkoll s-serhan tal-mohh tar-rikorrenti li accertat lill-konvenut illi kienx hemm aktar privileggi u/jew ipoteki fuq il-proprjeta`.

Skont Dok JPF 9 a fol 47, irrizulta li r-ricerki aggornati tal-attrici mnejn harget l-ipoteka bin-nru 8075/2016, kienu ordnati fil-15 ta` Settembru 2016, u tlestew l-ghada. Rassigurat (i) mir-rikorrenti li ma kienet taf b`xejn b`din l-ipoteka ; (ii) bil-fatt li r-ricerki originali ma urewx ipoteki ohra hlief dik tal-Bank of Valletta plc diga` maghrufa mill-kontraenti, u (iii) mir-ricerka li ghamel *online* li minnha ma rrizultawx ipoteki ohra, il-konvenut ghadda biex ippubblika l-kuntratt bis-salvagwardji opportuni.

Ghal din il-Qorti, il-konvenut kien jonqos fid-dmirijiet tieghu anke bhala ufficjal pubbliku li kieku ma rsistiex sabiex jassikura li tithassar l-ipoteka specjali ta` Hamoud. Li kieku l-ipoteka thalliet tibqa` fis-sehh, minghajr l-intervent dirett tieghu, il-konvenut kien ikun qed jagixxi in aperta vjolazzjoni tal-obbligi tieghu illi jassikura bil-kura, attenzjoni u diligenza tieghu illi fuq il-proprjeta` in vendita ma jkunx hemm djun u ipoteki. Bhala nutar pubbliku, il-konvenut kellu jaccerta ruhu mhux biss illi jassikura li l-att ikun formalment redatt skont il-ligi izda wkoll li l-obbligi assunti mill-partijiet jigu osservati.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` t-tielet (3), is-sittax (16) u s-sbatax (17) –il eccezzjonijiet.

U ghalhekk qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet kollha l-ohra.

Tichad it-talbiet attrici.

Tordna lill-attrici sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur