MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF
## LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2019

Rikors Maħluf Numru 1098/2014 LM

**George Fenech u martu Margaret Rose Fenech u Rose Fenech**

***vs.***

**Edith Zerafa u żewġha Thomas Zerafa u n-Nutar Dr Mario Bugeja**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fit-2 ta' Diċembru, 2014 mill-atturi **George Fenech** (K.I. 812651M), u martu **Margaret Rose Fenech** (K.I. 691551M) u **Rose Fenech** (K.I. 327549M), (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn George Fenech stess, li jgħid kif ġej:

1. *Illi b'sentenza fl-ismijiet* ***Romaro Limited vs George Fenech u martu Margaret Rose Fenech u Rose Fenech u b'digriet tat-30 ta' Lulju 2010 il-Qorti tordna li jissejħu fil-kawża Edith Zerafa, Thomas Zerafa u n-Nutar Dr. Mario Bugeja*** *(Rik. Ġur. Nru. 694/2008), mogħtija minn din il-Qorti fit-3 ta' Ottubru, 2013, l-*

*esponenti ġew ikkundannati jħallsu lil Romaro Limited is-somma komplessiva ta' €17,283.40, rappreżentanti kwantu għal €13,638 valur ta' porzjoni diviża mill-għalqa fil-kuntrada "Tat-Tulliera", fil-limiti tal-Baħrija, Rabat, Malta, li l-esponenti kienu biegħu lil Romaro Limited b'att tan-Nutar Claire Falzon tal-11 ta' Ottubru, 2001, u l-bilanċ ta' €3,645.40 spejjeż ġudizzjarji, inkluż VAT;*

2. *Illi bis-sentenza msemmija, il-Qorti ddikjarat li l-intimati Zerafa u Bugeja huma responsabbli li jindennizzaw lill-esponenti għal dan il-ħlas: l-intimati Zerafa minħabba li biegħu u tħallsu darbtejn tal-art in kwistjoni, u l-intimat Nutar Bugeja minħabba li naqas li jirreġistra l-att tal-akkwist tal-esponenti fir-Reġistru Pubbliku fiż-żmien li trid il-liġi;*

3. *Illi l-imsemmija sentenza għaddiet in ġudikat bejn Romaro Limited u l-esponenti, u l-esponenti diġà ħallsu lil Romaro Limited is-somma dovuta bl-ispejjeż;*

4. *Illi kemm l-intimati Edith Zerafa u Thomas Zerafa, u anke n-Nutar Mario Bugeja, appellaw minn din is-sentenza, in kwantu tolqot lilhom, liema appell għadu pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell;*

5. *Illi effettivament, l-intimati Zerafa u Bugeja naqsu mill-obbligi kuntrattwali u legali tagħhom fil-konfront tal-esponenti: l-intimati Zerafa meta ttrasferew lil terzi parti mill-għalqa 'Tat-Tulliera', fil-Baħrija, limiti tar-Rabat, Malta, wara li kienu diġà biegħuha lill-esponenti, u l-intimat Bugeja meta ma rreġistrax l-att tal-akkwist tal-esponenti dwar l-istess art fiż-żmien li trid il-liġi;*

6. *Illi minkejja li l-esponenti sejħu lill-intimati sabiex jirrifondulhom il-ħlas sħiħ, bl-ispejjeż, kemm b'ittra legali tat-22 ta' Novembru, 2013 u anke permezz ta' ittra uffiċjali tal-25 ta' Awwissu, 2014, l-intimati sal-lum baqgħu inadempjenti;*

*Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw fil-kors ta' din il-kawża, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:*

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati Zerafa naqsu mill-obbligi kuntrattwali u legali tagħhom fil-konfront tal-esponenti meta ttrasferew lil terzi parti mill-għalqa 'Tat-Tulliera', fil-Baħrija, limiti tar-Rabat, Malta, wara li kienu diġà biegħuha lill-esponenti bil-kuntratt pubblikat min-Nutar Mario Bugeja fl-4 ta' Jannar, 1993;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi li n-Nutar Mario Bugeja naqas mill-obbligi legali tiegħu fil-konfront tal-esponenti li jirreġistra l-att imsemmi ppubblikat minnu fl-4 ta' Jannar, 1993 fiż-żmien li trid il-liġi;*

3. *Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati Zerafa, u n-Nutar Bugeja, flimkien, jew min minnhom, huma responsabbli fil-konfront tal-esponenti sabiex jirrifondulhom is-somma ta' sbatax-il elf, tliet mija u tlieta u*

*tmenin Euro u erbgħin ċenteżmu (€17,283.40) li l-esponenti ħallsu lil Romaro Limited minħabba evizzjoni parzjali mill-għalqa 'Tat-Tulliera', fil-Baħrija, Rabat, Malta, skont is-sentenza* ***Romaro Limited vs George Fenech et*** *kif fuq spjegat;*

4. *Tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhom, iħallas lill-esponenti s-somma hekk dovuta.*

*Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mit-3 ta' Ottubru, 2013, kontra l-intimati li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni.*

Rat ir-Risposta Maħlufa mressqa mill-konvenut in-**Nutar Mario Bugeja** (K.I. 528261M) (minn issa 'l quddiem "in-Nutar konvenut"), ippreżentata fit-23 ta' Diċembru, 2014, u maħlufa minnu stess, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi n-Nutar konvenut ġie notifikat b'dan ir-rikors ġuramentat u għaldaqstant qiegħed jintavola din ir-risposta;*

2. *Illi primarjament dina l-kawża għandu jkun hemmm is-soprasessjoni tal-proċeduri sakemm wieħed jara l-eżitu tal-Appell fl-ismijiet '****Romaro Limited vs George Fenech et'****, liema kawża qiegħda fl-istadju ta' Appell u għadha ma ġietx appuntata;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-allegazzjonijiet ta' xi nuqqas min-naħa tan-Nutar huma kollha infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt hekk kif dejjem sostna n-Nutar u hekk ukoll kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju jekk kien hemm xi tip ta' azzjoni kontra n-Nutar din hija preskritta stante illi l-kuntratt kien ġie ppubblikat min-Nutar Dr Mario Bugeja fl-erbgħa (4) ta' Jannar elf disgħa mija u tlieta u disgħin (1993) u l-ewwel ittra uffiċjali ntbagħtet fl-għoxrin (20) ta' Novembru elfejn u tlettax (2013);*

5. *Illi mingħajr preġudizzju l-imsemmi Nutar Dr Mario Bugeja kien irreġistra n-nota tal-insinwa fir-Reġistru Pubbliku tliet ijiem wara l-perijodu preskritt mil-liġi (li jumejn minnhom kienu s-Sibt u l-Ħadd), u dana l-obbligu huwa biss regolat b'Kap. 55 hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-Risposta Maħlufa mressqa mill-konvenuti **Edith Zerafa** (K.I. 83136M) u żewġha **Thomas Zerafa** (K.I. 383935M) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti Zerafa"), ippreżentata fil-5 ta' Jannar, 2015, u maħlufa minn Thomas Zerafa, li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi preliminarjament it-talbiet attriċi ma jreġux stante illi s-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti diversament ippreseduta fl-ismijiet '**Romaro Limited vs George Fenech et**', (Rikors Ġuramentat Numru 694/2008) u li għaliha ssir ampja referenza fil-premessi tal-kawża odjerna ġiet appellata mill-konvenuti, liema appell għadu pendenti;*

2. *Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost l-atturi għandhom jindikaw l-artikolu tal-liġi illi fuqu qegħdin isejsu l-azzjoni tagħhom odjerna;*

3. *Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma preskritti u perenti ai termini tal-artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili;*

4. *Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti konjugi Zerafa ma għandhomx bl-ebda mod iġorru responsabbilità għall-fatt illi n-Nutar konvenut naqas li jinsinwa l-att relattiv fil-perijodu preskritt mil-liġi;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu diretti kontra l-konvenuti esponenti stante illi:-*

    *(a) Il-kamp petitorju dwar il-vertenza odjerna baqa' qatt ma ġie indirizzat u wisq anqas deċiż (u għalhekk l-atturi ma jistgħux iduru fuq il-konvenuti bħala aventi kawża tagħhom); u*

    *(b) Subordinatament u fi kwalunkwe każ, kien in-Nutar konvenut li insinwa l-kuntratt tard, liema kuntratt ta' trasferiment kien effettivament sar qabel dak tat-terzi;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ammont pretiż mill-atturi ma hux dovut mill-esponenti konvenuti u dana hekk kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

7. *Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont mitlub mill-atturi huwa wieħed eċċessiv;*

8. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Rat l-atti kollha tal-kawża, kif ukoll l-atti tal-kawża Rikors Maħluf Numru 694/2008 li ġew allegati mal-atti ta' din il-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Marzu, 2019, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-atturi u mill-konvenut in-Nutar Mario Bugeja.

**<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>**

Permezz tal-proċeduri odjerni, l-atturi qegħdin jitolbu l-ħlas mingħand il-konvenuti tas-somma ta' sbatax-il elf, mitejn u tlieta u tmenin Euro u erbgħin ċenteżmu (€17,283.40)[1], liema ammont kien tħallas minnhom lil Romaro Limited, wara deċiżjoni ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-3 Ottubru, 2013 fl-ismijiet **Romaro Limited *vs.* George Fenech et** (Rikors Numru 694/2008) li għaddiet in ġudikat bejn Romaro Limited u l-atturi fil-kawża odjerna. Il-kawża li qiegħed isir riferiment għaliha kienet inbdiet minn Romaro Limited wara li George u Rose Fenech kienu biegħu lis-soċjetà Romaro Limited porzjon art akkwistata minnhom fl-1993 mingħand Edith Zerafa permezz ta'

[1] Fejn l-ammont ta' €13,638 ġie stabbilit li hu l-valur tal-art li kienet inbiegħet lil Romaro Limited fil-11 ta' Ottubru, 2001, filwaqt li €3,645.50 huma l-ispejjeż ġudizzjarji li l-atturi fil-kawża odjerna ġew ikkundannati jħallsu fil-kawża li qiegħed isir riferiment għaliha.

att ta’ trasferiment ippubblikat min-Nutar Mario Bugeja. Wara xi żmien Romaro Limited kienet ġiet infurmata li kien hemm terzi li kienu qegħdin jivvantaw jeddijiet fuq parti mill-istess art. Edith Zerafa kienet allegatament biegħet lil terzi parti mill-imsemmi porzjon art li kienet biegħet lil George u Rose Fenech, u b’hekk l-istess porzjon art inbiegħ darbtejn minn Edith Zerafa lil persuni differenti u tħallset darbtejn għall-istess art. L-atturi jgħidu li l-konvenut l-ieħor, in-Nutar Mario Bugeja, naqas milli jinsinwa l-att relattiv tat-trasferiment favur George u Rose Fenech fiż-żmien li trid il-liġi, bir-riżultat li t-tieni bejgħ li sar minn Edith Zerafa lil terzi, ġie insinwat fir-Reġistru Pubbliku qabel il-kuntratt li permezz tiegħu George u Rose Fenech akkwistaw l-art inkwistjoni mingħand Edith Zerafa. Fit-talbiet tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li: (i) l-konvenuti Zerafa naqsu mill-obbligi kuntrattwali u legali fil-konfront tagħhom meta ttrasferew lil terzi parti mill-għalqa ‘Tat-Tulliera’, fil-limiti tal-Baħrija, wara li kienu diġà bigħuha lill-atturi b’kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tal-4 ta’ Jannar, 1993; (ii) li n-Nutar Mario Bugeja naqas mill-obbligi tiegħu li jirreġistra l-imsemmi att fiż-żmien li trid il-liġi; (iii) li l-konvenuti, jew min minnhom, huma responsabbli sabiex jirrifondu s-somma ta’ €17,283.40 li l-atturi ħallsu lil Romaro Limited rappreżentanti l-prezz tal-art flimkien mal-ispejjeż ġudizzjarji, wara li din sofriet evizzjoni parzjali mill-għalqa ‘Tat-Tulliera’, fil-limiti tal-Baħrija.

Min-naħa tiegħu l-konvenut Nutar Mario Bugeja eċċepixxa li din il-Qorti għandha tissoprasjedi dawn il-proċeduri sakemm ikun hemm eżitu għall-appell intavolat mill-konvenuti konjuġi Zerafa u għall-appell inċidentali intavolat minnu mis-sentenza preċitata wara d-deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta. In-Nutar Mario Bugeja eċċepixxa wkoll li ma

kien hemm ebda nuqqas da parti tiegħu u li fi kwalunkwe każ l-azzjoni proposta mill-atturi hija preskritta fil-konfront tiegħu, stante li l-kuntratt inkwistjoni kien ġie ppubblikat fl-4 ta' Jannar, 1993, filwaqt li l-ittra uffiċjali kienet intbagħtet lilu mill-atturi fl-20 ta' Novembru, 2013. In-Nutar Bugeja madanakollu ammetta li hu kien irreġistra n-nota tal-insinwa fir-Reġistru Pubbliku tlett ijiem wara ż-żmien mogħti mil-liġi.

Il-konvenuti konjuġi Zerafa wkoll eċċepew li huma kienu intavolaw appell mis-sentenza imsemmija. Qalu ukoll li l-atturi naqsu milli jispeċifikaw fuq liema artikolu tal-liġi qegħdin isejsu l-azzjoni tagħhom, kif ukoll li t-talbiet attriċi huma preskritti *ai termini* tal-artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili. Il-konjuġi Zerafa eċċepew ukoll li m'għandhomx ikunu huma li jġorru responsabbilità għall-fatt li n-Nutar Mario Bugeja li ppubblika l-att ta' trasferiment naqas milli jinsinwa l-att relattiv. Qalu wkoll li l-kwistjoni fil-petitorju dwar il-vertenza odjerna baqa' qatt ma ġie indirizzat jew deċiż minn xi Qorti, u li l-ammont pretiż mill-atturi mhux dovut u li l-pretensjoni tagħhom hija eċċessiva.

**<u>Provi u riżultanzi</u>**

Flimkien mar-rikors promutur, l-atturi fl-istanti ppreżentaw kopja tad-deċiżjoni fl-ismijiet **Romaro Limited *vs.* George Fenech et** (Ċit. Nru: 694/2008), deċiża fit-3 ta' Ottubru, 2013, fejn il-Qorti qieset illi s-soċjetà Romaro Limited kellha rapport ġuridiku mal-konvenuti Fenech, l-atturi odjerni, stante li l-art inkwistjoni ġiet akkwistata mingħandhom; li l-konvenuti Fenech, l-atturi odjerni, ma kellhomx dritt jinvokaw l-artikolu 1422 tal-Kodiċi Ċivili; li l-konvenuti Fenech, l-atturi odjerni, kienu taw garanzija tal-paċifiku

pussess ibbażata fuq l-obbligu li jittrasmettu lis-soċjetà attriċi l-proprjetà tal-art kollha oġġett tal-kuntratt tal-4 ta' Jannar, 1993; li t-terzi li akkwistaw l-istess proprjetà bħas-soċjetà attriċi f'dik il-kawża, kellhom titolu aħjar minn tagħha stante li l-kuntratt li bih akkwistaw it-terzi ġie insinwat qabel dak tas-soċjetà attriċi; li l-konvenuti Fenech, l-atturi odjerni, biegħu l-art inkwistjoni qabel għaddew l-għaxar snin meħtieġa għall-preskrizzjoni akkwiżittiva kkontemplata fl-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili; li n-Nutar Mario Bugeja naqas fid-dmirijiet tiegħu rigward il-kuntratt tal-akkwist tal-4 ta' Jannar, 1993, stante li ma insinwax l-kuntratt tal-akkwist fiż-żmien mogħti mil-liġi; u li Edith Zerafa kienet il-persuna li tat lok għal din il-kwistjoni minħabba li fi ftit ġranet biegħet l-istess porzjon art darbtejn. Il-Qorti ddeċidiet ukoll li stante li l-kawża kif proposta mis-soċjetà Romaro Limited kienet ibbażata fuq il-garanzija tal-paċifiku pussess, in-Nutar Mario Bugeja ma kienx leġittimu kontradittur, iżda l-konvenuti Fenech u l-konvenuti konjuġi Zerafa huma responsabbli, stante li dawn naqsu fl-obbligazzjoni tal-garanzija ta' paċifiku pussess meta s-soċjetà Romaro Limited ġiet imfixkla fit-tgawdija tal-paċifiku pussess kif garantit lilha bil-kuntratt tal-11 ta' Ottubru, 2001, iffirmat bejnha u l-konvenuti Fenech, l-atturi attwali. Il-Qorti llikwidat l-ammont li kellu jitħallas lis-soċjetà Romaro Limited fis-somma ta' €13,638, u kkundannat lill-konvenuti Fenech, l-atturi odjerni, iħallsu lil Romaro Limited is-somma hekk likwidata, flimkien mal-ispejjeż ta' dik il-kawża. L-atturi ppreżentaw ukoll kopja tat-taxxa uffiċjali bħala prova tal-ispejjeż ġudizzjarji li huma kellhom jagħmlu tajjeb għalihom.[2]

Fl-udjenza tal-14 ta' Jannar, 2015, il-Qorti wara li semgħet lill-avukati tal-partijiet jittrattaw dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Zerafa u t-tieni

[2] *A fol.* 19 tal-proċess.

eċċezzjoni tal-konvenut Nutar Mario Bugeja, laqgħet it-talba għas-soprasessjoni ta' dawn il-proċeduri pendenti l-eżitu tal-appell fil-kawża **Romaro Limited *vs.* George Fenech et** (Ċit. Nru: 694/2008).

Permezz ta' nota ppreżentata fl-24 ta' Jannar, 2018, l-atturi ppreżentaw dokumentazzjoni li turi li huma kienu ħallsu lil Romaro Limited, is-somma ta' €13,638 rappreżentanti l-ħlas tas-sorte ordnat bis-sentenza ċċitata, b'kopja taċ-ċekk li permezz tiegħu sar il-ħlas dovut.[3]

Fl-udjenza tas-7 ta' Marzu, 2018 xehed l-attur **George Fenech**[4], li qal li hu kien xtara l-art mertu ta' dawn il-proċeduri bħala għalqa, u qabel għamel il-kuntratt tal-akkwist, kien qabbad *surveyor* li kien ikkonfermalu li din l-art kien fiha sitt itmiem. Qal li hu qatt m'għamel użu minn din l-art, u wara xi żmien kien biegħha lil ċertu Alfred Vella bħala direttur ta' Romaro Limited. Spjega kif qabel Vella akkwista din l-art, dan kien talab li jerġa' jsir *survey* fuqha, u Vella resaq għall-kuntratt għax-xiri ta' din l-art wara li ġie kkonfermat li din kien fiha sitt itmiem. Ix-xhud qal li tul is-snin kollha li din l-art damet fil-pussess tiegħu, il-pussess tiegħu qatt ma kien disturbat, u qatt ma kellmu ħadd dwarha, ħlief meta eventwalment avviċinah sensar u talbu jbiegħ l-art lil Alfred Vella.

Il-kontroeżami ta' **George Fenech** sar waqt l-udjenza tat-28 ta' Mejju, 2018[5], fejn ikkonferma li l-art inkwistjoni kienet inxtrat mingħand il-konjuġi Zerafa, u sussegwentement kien biegħha lil Romaro Limited. Ix-xhud ikkonferma wkoll li qabel biegħ l-art, kienu saru żewġ *surveys* fuqha, u kemm qabel xtara l-art hu, kif ukoll qabel biegħ l-art lil Romaro Limited, kien iċċekkja u stabbilixxa li

[3] *A fol.* 48, 49 u 50 tal-proċess.
[4] *A fol.* 53 tal-proċess.
[5] *A fol.* 59 tal-proċess.

hu kien akkwista tajjeb. Ix-xhud ikkonferma li n-Nutar Mario Bugeja kien il-persuna li għamel ir-riċerki u li ppubblika l-kuntratt tal-akkwist tal-art, u ma kienx hemm problemi sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt. Ix-xhud qal ukoll li dakinhar li ġie ppublikat il-kuntratt tat-trasferiment tal-art min-Nutar Mario Bugeja, hu kien ħallas it-taxxi dovuti.

Fl-udjenza tal-21 ta' Jannar, 2019, xehed in-**Nutar Mario Bugeja**[6], li qal li wara li ppubblika l-kuntratt tal-akkwist tal-art minn George Fenech, hu kien ippubblika wkoll korrezzjoni għall-kuntratt minħabba li rriżulta żball fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1993. Ix-xhud ikkonferma li hu rreġistra l-kuntratt tal-akkwist minn George u Rose Fenech tardivament u fi kwalunkwe każ wara t-terminu ta' ħmistax stabbilit mil-liġi, u sussegwentement irriżulta li kien hemm *overlap* fis-sens li parti mill-art inbiegħet darbtejn lil persuni differenti.

In-**Nutar Mario Bugeja** kompla jixhed waqt l-udjenza tat-18 ta' Frar, 2019[7], fejn qal li l-kuntratt li permezz tiegħu George Fenech xtara mingħand Edith Zerafa ġie ppubblikat fl-1993, filwaqt li l-korrezzjoni għal dan il-kuntratt ġiet ippubblikata fl-2002. Ix-xhud ikkonferma li kienet saret *site plan* li ġiet annessa maż-żewġ kuntratti, u d-diskrepanza fil-kejl tal-art kienet waħda żgħira ħafna, tant hu hekk li ma tirriżultax mis-*site plans* esebiti. Ix-xhud qal ukoll li hu ma jafx jekk kienx sar *survey* tal-art qabel din ġiet trasferita. Ix-xhud qal li minkejja li hu ppubblika l-kuntratti għat-trasferiment tal-art, id-darbtejn ma kienx kuntent bil-pjanti li ġew esebiti mill-partijiet. Ix-xhud ippreżenta kopja tal-insinwa minn fejn jirriżulta li l-att ta' bejgħ li sar fl-4 ta' Jannar, 1993 bejn Edith Zerafa a favur ta' George Fenech u Rose Fenech, fir-rigward ta'

[6] *A fol.* 71 tal-proċess.
[7] *A fol.* 76 tal-proċess.

porzjon diviża ta' art, formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala 'Tas-Santi', sive 'Tat-Tulliera', fil-limiti tar-Rabat, Malta, tal-kejl ta' madwar sitt itmiem, kien ġie insinwat fit-3 ta' Frar, 1993.[8] Ix-xhud ippreżenta wkoll kopja tal-att ta' trasferiment relattiv bid-data tal-4 ta' Jannar, 1993 li permezz tiegħu Edith Zerafa biegħet u ttrasferiet favur George u oħtu Rose Fenech, il-porzjoni diviża ta' art, formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala 'Tas-Santi' sive 'Tat-Tulliera', limiti tar-Rabat, Malta, tal-kejl ta' circa sitt itmien, kif indikat fuq il-pjanta annessa mal-att.[9] Ix-xhud esebixxa wkoll kopja tan-nota tal-insinwa tal-att korrettorju li ġie ffirmat fit-22 ta' Mejju, 2002 bejn l-istess partijiet, fejn ġiet issostitwita l-pjanta annessa mal-att tat-trasferiment[10], kif ukoll kopja tal-att korrettorju ppubblikat minnu.[11]

**<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>**

Il-kwistjoni odjerna taf il-bidu tagħha fi proċeduri legali li nbdew mis-soċjetà Romaro Limited kontra George u Rose Fenech, wara li l-aħwa Fenech kienu ttrasferew favur din il-kumpannija porzjoni diviża ta' art denominata 'Tas-Santi' sive 'Tat-Tulliera' fil-limiti tar-Rabat, Malta, bil-kejl ta' 6,618.8 metri kwadri, fejn l-aħwa Fenech taw il-garanzija tal-paċifiku pussess b'ipoteka ġenerali ta' ħwejjiġhom kollha preżenti u futuri lis-soċjetà Romaro Limited, ix-xerrejja ta' din l-art. Sussegwentement għal dan l-akkwist mis-soċjetà Romaro Limited, kienet ġiet intavolata kawża kontriha mis-soċjetà Azzopardi Investments Management Limited, li kienet qiegħda tikkontendi li parti mill-

[8] *A fol.* 80 tal-proċess.
[9] *A fol.* 81 tal-proċess.
[10] *A fol.* 86 tal-proċess.
[11] *A fol.* 87 tal-proċess.

art okkupata minn Romaro Limited in segwitu għat-trasferiment li sar lilha mill-aħwa Fenech, kienet tappartjeni lilha, wara li din kienet akkwistat l-istess porzjon art mingħand Edith Zerafa, l-awtriċi fit-titolu tal-aħwa Fenech, li oriġinarjament kienu akkwistaw mingħandha l-art mibjugħa minnhom. Dawk il-proċeduri kellhom eżitu negattiv għas-soċjetà Romaro Limited, li ġiet ordnata tirripristina l-art fl-istat li kienet fih qabel, u fejn ġie kkonfermat li bil-pussess tal-art minnha, din kienet qiegħda tikkawża molestja fil-pussess ta' Azzopardi Investments Management Limited.

L-aħwa Fenech, l-atturi fil-kawża odjerna, u konvenuti fil-kawża intavolata kontrihom minn Romaro Limited, spjegaw lill-Qorti kif l-art fil-Baħrija kienet ġiet akkwistata minnhom mill-poter ta' Edith Zerafa, b'att tan-Nutar Dr Mario Bugeja tal-4 ta' Jannar, 1993, wara li l-istess Nutar tqabbad jagħmel ir-riċerki, u wara li tqabbad *surveyor* sabiex iħejji pjanta dwar l-estent tal-art li ġiet trasferita. Is-soċjetà Romaro Limited permezz tal-proċeduri intavolati minnha, kienet talbet lill-Qorti tiddikjara li l-aħwa Fenech naqsu fl-obbligu tagħhom li jiggarantixxu l-paċifiku pussess tal-art mibjugħa minnhom, u filwaqt li talbet lill-Qorti tiddikjara li l-aħwa Fenech huma responsabbli għall-evizzjoni sofferta minnha, talbet lill-Qorti tillikwida d-danni u tikkundanna lill-aħwa Fenech għall-ħlas tal-istess.

Fil-konsiderazzjonijiet tagħha din il-Qorti kif diversament preseduta stabbiliet li Edith Zerafa kienet biegħet l-istess art darbtejn f'temp ta' ftit ġranet, l-ewwel lill-aħwa Fenech permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 4 ta' Jannar, 1993 u ftit tal-ġranet wara lill-kumpannija bl-isem ta' Lavinia Limited, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Debono datat 22 ta' Jannar, 1993. Irriżulta li l-att ippubblikat min-Nutar John Debono ġie

insinwat fir-Reġistru Pubbliku qabel l-att ippubblikat min-Nutar Mario Bugeja, u għalhekk ir-reġistrazzjoni tal-att ippubblikat min-Nutar John Debono kienet ingħatat numru progressiv li kien jippreċedi n-numru mogħti lill-att ippubblikat min-Nutar Mario Bugeja. Il-Qorti stabbiliet ukoll li l-aħwa Fenech kienu taw il-garanzija tal-paċifiku pussess lil Romaro Limited qua xerrejja tal-art, u stabbiliet li l-bejjiegħ għandu jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa. Il-Qorti kkonsidrat li l-kuntratt tat-terz Lavinia Limited, u n-noti tal-insinwa kienu prova ċara li t-titolu tat-terz kien jippreċedi dak tal-aħwa Fenech, minħabba li l-kuntratt tal-akkwist ta' Lavinia Limited ingħata numru progressiv li ppreċeda dak li ngħata l-att tal-akkwist tal-aħwa Fenech. Ġie stabbilit ukoll f'dik il-kawża li d-danni kienu jammontaw għall-prezz żejjed imħallas mill-kumpannija xerrejja Romaro Limited, li kellha jedd tirkupra mingħand il-bejjiegħa tal-art, l-aħwa Fenech, dik il-parti tal-prezz żejjed imħallas minnha sabiex tiġi fl-istess sitwazzjoni li kienet fiha qabel xtrat l-art. Il-Qorti ddeċidiet ukoll li n-Nutar Mario Bugeja naqas minn dmiru meta ma rreġistrax l-att ippubblikat minnu fit-terminu ta' ħmistax-il jum mogħti lilu mil-liġi. Ġie stabbilit mill-Qorti li Edith Zerafa kienet biegħet l-istess porzjon art darbtejn f'temp ta' ftit ġranet biss. Madanakollu, din il-Qorti kif diversament preseduta fid-deċiżjoni tagħha qalet li minħabba l-mod kif ġiet postulata dik il-kawża mis-soċjetà Romaro Limited, hija ma setgħetx tikkundanna lill-imsejħin fil-kawża Edith Zerafa u n-Nutar Mario Bugeja għall-ħlas tad-danni sofferti mis-soċjetà akkwirenti, u dan minkejja li l-Qorti qalet li hi m'għandha ebda dubju li dawn kienu responsabbli għall-akkadut:

> "Però minħabba l-mod kif ġiet proposta l-kawża l-Qorti ma tistax tikkundanna lill-imsejħin fil-kawża, għalkemm m'hemmx dubju li huma lkoll responsabbli lejn il-konvenuti Fenech sabiex iħallsuhom is-somma li Fenech ser jiġu kkundannati jħallsu b'din is-sentenza."

Edith Zerafa intavolat appell minn din id-deċiżjoni, filwaqt li n-Nutar Mario Bugeja intavola appell inċidentali, liema appelli ġew deċiżi mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Novembru, 2017. Il-Qorti tal-Appell ikkonsidrat li l-azzjoni attriċi kienet ibbażata fuq ksur tal-paċifiku pussess da parti tal-konvenuti, meta ġie allegat li parti żgħira mill-art mibjugħa lil Romaro Limited permezz tal-att tal-11 ta' Ottubru, 2001, ma kinitx tal-konvenuti aħwa Fenech, iżda ta' terzi, Azzopardi Management Investments Limited. Konsegwenza ta' dan, Romaro Limited kienet sofriet evizzjoni parzjali sabiex jiġi kkonservat il-pussess tat-terzi, u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Ottubru, 2013, laqgħet it-talbiet ta' Romaro Limited meta stabbiliet li kien hemm ksur tal-paċifiku pussess da parti tal-aħwa Fenech, u konsegwenza ta' dan ikkundannathom għall-ħlas ta' €13,638, flimkien mal-ispejjeż ġudizzjarji tal-kawża. Il-Qorti tal-Appell ikkonsidrat li l-aħwa Fenech m'appellawx mid-deċiżjoni tal-Prim'Awla, u għalhekk sa fejn l-ewwel Qorti sabet responsabbilità għall-garanzija tal-ksur tal-paċifiku pussess, u kkundannathom għall-ħlas tas-somma likwidata minnha, ġie stabbilit li hemm ġudikat. Il-Qorti tal-Appell qablet ukoll li Edith Zerafa ddisponiet mill-art darbtejn mingħajr ma għamlet il-verifiki meħtieġa, u li n-Nutar Mario Bugeja naqas mill-obbligi legali tiegħu meta ħalla ż-żmien mogħti mil-liġi jiskadi mingħajr ma rreġistra l-att ta' trasferiment ippubblikat minnu. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li l-appellati Fenech kienu taw garanzija tal-paċifiku pussess, li ma baqax paċifiku ladarba rriżulta li l-attriċi appellata Romaro Limited sofriet molestja minn terzi fuq porzjon mill-art mibjugħa lilha. Madanakollu, il-Qorti rrimarkat ukoll li l-azzjoni kif proposta ma setgħetx tirnexxi fil-konfront ta' Zerafa u Bugeja li ma kinux vendituri tal-art lil Romaro Limited, u li ma kellhom l-ebda rabta kontrattwali mal-appellata. Konsegwentement huma ma kellhom ebda

obbligu legali x'iħarsu fil-konfront tagħha. Il-Qorti stabbiliet li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kellha tieqaf hawn fil-konsiderazzjonijiet tagħha, u mhux tipprovdi dwar xi ħaġa li ma tirriżultax mit-talbiet, bħalma għamlet meta ppronunzjat ruħha dwar ir-responsabbilità tal-imsejħin fil-kawża, il-konjuġi Zerafa u n-Nutar Bugeja.

Permezz tal-kawża odjerna, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konjuġi Zerafa naqsu mill-obbligi kuntrattwali u legali fil-konfront tagħhom meta ttrasferew lil terzi parti mill-għalqa 'Tat-Tulliera' fil-limiti tal-Baħrija, wara li kienu diġà biegħuha lill-atturi b'att pubbliku fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tal-4 ta' Jannar, 1993. L-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara wkoll li n-Nutar Mario Bugeja naqas mill-obbligi tiegħu bħala nutar li jirreġistra l-att imsemmi fiż-żmien li trid il-liġi, u konsegwenza ta' hekk, qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu s-somma totali ta' €17,283.40 li l-atturi ħallsu lil Romaro Limited minħabba evizzjoni parzjali mill-għalqa 'Tat-Tulliera', fil-limiti tal-Baħrija.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi kienu xtraw l-għalqa inkwistjoni mingħand Edith Zerafa, permezz ta' kuntratt tan-Nutar Mario Bugeja tat-3 ta' Frar, 1993, u wara li kienu ilhom fil-pussess ta' din l-għalqa numru ta' snin, biegħuha lil Romaro Limited, permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Ottubru, 2001. Jirriżulta li Edith Zerafa, li l-firma tagħha tidher fuq iż-żewġ pjanti li jakkumpanjaw il-kuntratti ta' trasferiment tal-art inkwistjoni, u li għalhekk kienet taf x'inhi tbiegħ, biegħet porzjon mill-art li kellha fil-Baħrija, darbtejn f'temp ta' ftit ġranet, lil persuni differenti. Il-Qorti semgħet dak li qal l-attur George Fenech fix-xhieda tiegħu kif hu ma kellu l-ebda ħjiel li l-art akkwistata minnu setgħet inbiegħet darbtejn minn Zerafa, jew li l-att tat-trasferiment

inkwistjoni ma ġiex irreġistrat min-Nutar Mario Bugeja li ppubblika l-att, fiż-żmien mogħti mil-liġi. Inoltre jirriżulta wkoll li George u Rose Fenech qatt ma sfaw immolestati fit-tgawdija tagħhom ta' din l-art u kien biss wara li huma ttrasferew l-istess art lil Romaro Limited, li din ġiet mgħarrfa minn terzi li huma kienu akkwistaw parti mill-istess art li Romaro Limited suppost li kienet akkwistat mingħand l-aħwa Fenech.

Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex fl-ewwel lok tindirizza l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti separatament. Il-konvenuti konjuġi Zerafa eċċepew li t-talbiet attriċi huma preskritti *ai termini* tal-artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili, filwaqt li l-konvenut in-Nutar Mario Bugeja eċċepixxa li kwalsiasi azzjoni fil-konfront tiegħu wkoll hija preskritta stante li l-kuntratt inkwistjoni ġie ppubblikat minnu fl-4 ta' Jannar, 1993 filwaqt li l-ittra uffiċjali nbtagħtet lilu fl-20 ta' Novembru, 2013. Il-Qorti kkonsidrat li l-artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> "(1) F'kull każ li għalih ma jkunx ġie stabbilit żmien aqsar, l-azzjoni għall-garanzija minħabba evizzjoni taqa' bil-preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn li jibdew jgħoddu minn dak in-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun ġie kkundannat tgħaddi f'ġudikat."

Il-Qorti kkonsidrat li l-azzjoni odjerna ġiet intavolata fit-2 ta' Diċembru, 2014, filwaqt li d-deċiżjoni li permezz tagħha l-atturi ġew ikkundannati jħallsu d-danni lil Romaro Limited minħabba li nstab li kien hemm ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess, ingħatat fit-3 ta' Ottubru, 2013. Jirriżulta għalhekk li t-terminu preskrittiv li l-konvenuti Zerafa jgħidu li laħaq iddekorra fil-konfront tagħhom, ma kienx għadda. Il-konvenuti Zerafa eċċepew ukoll li t-talba tal-atturi għal-likwidazzjoni tad-danni fl-ammont ta' €17,283.40 hija esaġerata. Il-

Qorti hija tal-fehma li dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ma jistgħux jissussistu flimkien stante li l-pretensjoni li t-talba attriċi hija esaġerata, tannulla kwalunkwe pretensjoni tal-konvenuti li t-talba attriċi hija preskritta fil-konfront tagħhom. Huwa ben rikonoxxut, kif ġie sottomess mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, li dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ma jistgħux jinġiebu flimkien f'kawża. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti kif diversament preseduta fl-ismijiet **Gustavo Micallef *vs.* Eleonora sive Nellie Micallef**[12], kien ġie ritenut illi:

> "... id-debitur li ma jiċħadx li kellu jagħti, imma biss jallega li huwa jidhirlu li m'għandux jagħti daqs kemm jippretendi l-kreditur nomine, jirrinunzja taċitament għall-preskrizzjoni, għaliex l-inċertezza tal-*quantum* ma tirrendix nulla r-rikonjizzjoni tad-debitu meta tkun aċċertata l-kawża tiegħu."

Il-konvenut in-Nutar Mario Bugeja eċċepixxa l-preskrizzjoni ta' kull azzjoni fil-konfront tiegħu in vista tal-fatt li l-kuntratt inkwistjoni kien ġie ppubblikat minnu fl-4 ta' Jannar, 1993, filwaqt li naqas milli jgħid taħt liema artikolu tal-liġi qiegħed iressaq din l-eċċezzjoni tiegħu. Il-Qorti hija tal-fehma li sakemm l-atturi ma ġewx infurmati li kien hemm terzi li qegħdin jivvantaw pretensjonijiet fuq l-art mibjugħa minnhom, dawn ma kellhom l-ebda interess jivverifikaw jekk in-Nutar Mario Bugeja kienx irreġistra l-att ippubblikat minnu fiż-żmien mogħti mil-liġi. Kien biss meta l-aħwa Fenech sabu ruħhom b'kawża għad-danni li nfetħet kontrihom minn Romaro Limited li dawn ħassew il-ħtieġa li jsejħu f'dik il-kawża kemm lil Edith Zerafa kif ukoll lin-Nutar Mario Bugeja li kien ippubblika l-att inkwistjoni, sabiex dawn jagħrfu jwieġbu għal-lanjanzi tal-atturi. Kien biss mad-deċiżjoni tal-Prim'Awla li ngħatat fit-3 ta' Ottubru, 2013 li stabbiliet li l-aħwa Fenech għandhom jagħmlu tajjeb għad-

[12] P.A., 08.04.1946.

danni sofferti minn Romaro Limited, li fl-aħwa Fenech tnissel l-interess li jistitwixxu l-kawża odjerna kontra l-awturi fit-titolu tagħhom u kontra n-Nutar Mario Bugeja, li minkejja li qeda dmiru u ppubblika l-att ta' trasferiment, naqas li jippreżentah għall-insinwa fir-Reġistru Pubbliku fiż-żmien mogħti mil-liġi, bir-riżultat li dan l-att ma kellu l-ebda effett kontra terzi qabel il-ġurnata meta ġie insinwat. Kienet din il-katina ta' ġrajjiet li ppermettiet sitwazzjoni fejn porzjon art li għal xi raġuni nbiegħet darbtejn minn sidha Edith Zerafa, ġie deċiż li kienet tappartjeni lil terzi, Lavinia Limited, u mhux lill-atturi f'din il-kawża, minħabba li l-akkwist tat-terzi ġie insinwat qabel l-akkwist tal-atturi. Quddiem din is-sitwazzjoni, il-Qorti hija konvinta li l-atturi biegħu dak li fil-fehma tagħhom kien jappartjeni lilhom, u dawn kienu ġustifikati li jirritjenu li dik l-art kienet ġiet akkwistata minnhom kollha kemm hi, stante li qabbdu *surveyor* sabiex jistabbilixxi bi preċiżjoni kemm hu l-kejl tal-art, kif ukoll qabbdu lin-nutar tal-fiduċja tagħhom jagħmel ir-riċerki. Jirriżulta ampjament ippruvat li Edith Zerafa biegħet l-istess porzjon art darbtejn lil persuni differenti f'temp ta' ftit ġranet, u tat il-kunsens tagħha għal dan, stante li fuq il-pjanti esebiti mal-kuntratti, hemm il-firma tagħha. Jirriżulta mhux kontradett ukoll li n-Nutar Mario Bugeja kien negliġenti meta naqas li jinsinwa l-akkwist tal-aħwa Fenech fiż-żmien li trid il-liġi, u kien dan id-dewmien li wassal biex seta' jkun hemm żewġ trasferimenti tal-istess art f'temp ta' ftit ġranet. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti għandhom jirrifondu s-somma ta' €17,283.40 li l-atturi kellhom iħallsu lil Romaro Limited minħabba fl-evizzjoni parzjali li Romaro Limited sofriet mill-għalqa 'Tat-Tulliera', il-Baħrija, liema somma tirrappreżenta l-prezz ta' dik il-parti tal-għalqa li ġiet affettwata bl-evizzjoni parzjali, kif ukoll l-ispejjeż ġudizzjarji tal-imsemmija kawża li l-atturi ġew ikkundannati jħallsu.

## Decide

**Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:**

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti li kienu għadhom ma ġewx deċiżi;**

2. **Tiddikjara u tiddeċidi li l-konvenuti Zerafa naqsu mill-obbligi kuntrattwali u legali tagħhom fil-konfront tal-atturi meta ttrasferew lil terzi parti mill-għalqa 'Tat-Tulliera', fil-Baħrija, limiti tar-Rabat, Malta, wara li diġà kienu biegħuha lill-atturi bil-kuntratt pubblikat min-Nutar Mario Bugeja fl-4 ta' Jannar, 1993;**

3. **Tiddikjara u tiddeċiedi li n-Nutar Mario Bugeja naqas mill-obbligi legali tiegħu fil-konfront tal-atturi li jirreġistra l-att imsemmi ppubblikat minnu fl-4 ta' Jannar, 1993 fiż-żmien li trid il-liġi;**

4. **Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti Zerafa, u n-Nutar Mario Bugeja, flimkien huma responsabbli fil-konfront tal-atturi sabiex jirrifondulhom is-somma ta' sbatax-il elf, mitejn u tlieta u tmenin Euro u erbgħin ċenteżmu (€17,283.40) li l-atturi ħallsu lil Romaro Limited minħabba evizzjoni parzjali mill-għalqa 'Tat-Tulliera', fil-Baħrija, Rabat, Malta, skont is-sentenza fl-ismijiet Romaro Limited *vs.* George Fenech et (Rik. Ġur. Nru 694/2008);**

5. **Tikkundanna lill-konvenuti Zerafa u lill-konvenut Nutar Mario Bugeja, iħallsu solidament bejniethom lill-atturi s-somma hekk dovuta.**

**Spejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-konvenuti Zerafa u l-konvenut Nutar Mario Bugeja.**

Moqrija.