QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Frar, 2024.

Numru 10

Rikors numru 1098/14/1 LM

George Fenech u martu Margaret Rose Fenech u Rose Fenech

v.

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli, wieħed imressaq min-Nutar Dr Mario Bugeja u l-ieħor mill-miżżewġin Edith u Thomas Zerafa, minn deċiżjoni finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-18 ta' Settembru, 2019, li permezz tagħha laqgħet it-talbiet attriċi u kkundannat lill-konvenuti solidalment bejniethom sabiex iħallsu lill-atturi s-somma ta'

€17,283.40 minħabba li tal-ewwel naqas mill-obbligi legali tiegħu, filwaqt li l-miżżewġin Zerafa naqsu mill-obbligi kuntrattwali u legali tagħhom.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-2 ta' Diċembru, 2014, l-atturi fissru li b'sentenza fl-ismijiet ***Romaro Limited v. George Fenech u martu Margaret Rose Fenech u Rose Fenech et*** (Rikors Maħluf Numru 694/2008), mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Ottubru, 2013, huma 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, ir-Rabat, Malta, li huma kienu biegħu lil Romaro Limited b'att tan-Nutar Claire Falzon tal-11 ta' Ottubru, 2001, u l-bilanċ ta' €3,645.40 bħala spejjeż ġudizzjarji, inkluż VAT.

3. Jissoktaw jgħidu li bis-sentenza msemmija, il-Qorti ddikjarat li l-konvenuti Zerafa u Bugeja huma responsabbli li jindennizzawhom għal dan il-ħlas. Ifissru li issa qegħdin iressqu din it-talba fil-konfront ta' Zerafa minħabba li huma biegħu u tħallsu darbtejn tal-art inkwistjoni, filwaqt li fil-konfront tan-Nutar Dr Bugeja minħabba li dan naqas milli jirreġistra l-kuntratt ta' bejgħ u xiri fir-Reġistru Pubbliku fiż-żmien li trid il-liġi. Jgħidu li huma qagħdu għal din is-sentenza u fil-fatt ħallsu lil Romaro Limited is-

somma dovuta bl-ispejjeż.

4. Min-naħa l-oħra l-konvenuti Zerafa u anke n-Nutar Dr Bugeja appellaw minn din is-sentenza, inkwantu tolqot lilhom, liema appell sad-data li ġiet ippreżentata l-kawża kien għadu pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

5. L-atturi jissoktaw jgħidu li l-konvenuti Zerafa u Bugeja naqsu mill-obbligi kuntrattwali u legali tagħhom fil-konfront tagħhom: il-konvenuti Zerafa meta ttrasferew lil terzi, parti mill-għalqa '*Tat-Tulliera*', fil-Baħrija, limiti tar-Rabat, Malta, wara li kienu diġà biegħuha lilhom; filwaqt li l-konvenut Bugeja naqashom meta ma rreġistrax l-att tal-akkwist tagħhom dwar l-istess art fiż-żmien li trid il-liġi. Għalkemm l-atturi jgħidu li sejħu lill-konvenuti sabiex jgħaddulhom 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, il-konvenuti baqgħu inadempjenti.

6. Minħabba f'hekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«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 v. 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.»

7. Il-konvenut Nutar Dr Mario Bugeja wieġeb fit-23 ta' Diċembru, 2014 b'risposta maħlufa fejn 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 hemm is-soprasessjoni tal-proċeduri sakemm wieħed jara l-eżitu tal-Appell fl-ismijiet 'Romaro Limited v. 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 tlitt ijiem wara l-perjodu 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.»

8. Il-konvenuti miżżewġin Edith u Thomas Zerafa wieġbu fil-5 ta' Jannar, 2015 b'risposta maħlufa fejn 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 v. 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 konjuġi Zerafa ma għandhomx bl-ebda mod iġorru responsabbiltà 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 inkwantu 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 mhux 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.»

9. B'sentenza finali mogħtija nhar it-18 ta' Settembru, 2019 l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża hekk:

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

2. Tiddikjara u tiddeċiedi 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 v. 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.»

10. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma dawn:

*«**Konsiderazzjonijiet legali***

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-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 stabbilit li l-bejjiegħ għandu jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa. Il-Qorti kkunsidrat 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 ikkunsidrat 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 responsabbiltà 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-responsabbiltà 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 ntbagħtet lilu fl-20 ta' Novembru, 2013. Il-Qorti kkunsidrat 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 kkunsidrat 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 v. Eleonora sive Nellie Micallef***[1]*, kien ġie ritenut illi:*

> *«... id-debitur li ma jiċħadx li kellu jagħti, imma biss jallega li huwa jidhirlu li m'għandux jagħti daqskemm jippretendi l-kreditur nomine,*

[1] P.A. 08.04.1946.

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-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 esibiti 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.»

11. In-Nutar Dr Mario Bugeja appella minn din is-sentenza finali

b'rikors imressaq fl-4 ta' Ottubru, 2019 bi tliet aggravji jkunu: (i) l-apprezzament ħażin tal-fatti mill-Ewwel Qorti; (ii) in-nullità tal-azzjoni abbażi tal-preskrizzjoni; u (iii) n-nuqqas ta' prova għad-danni mitluba.

12. Il-miżżewġin Zerafa appellaw minn din is-sentenza finali b'rikors imressaq fit-8 ta' Ottubru, 2019 b'erba' aggravji jkunu: (i) li s-sentenza li fuqha qiegħda tistrieħ il-kawża attriċi ma hi xejn għajr *actio manutentionis* ċjoè azzjoni possessorja u mhux petitorja kif trid il-liġi; (ii) l-azzjoni attriċi hija preskritta skont l-**Artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili**; (iii) li n-Nutar Dr Bugeja naqas milli jinsinwa l-att u kien dan il-kawża ta' kollox; u (iv) li huma ma kellhomx jinstabu solidalment responsabbli man-Nutar.

13. Il-miżżewġin Zerafa wieġbu għall-appell tan-Nutar Dr Bugeja permezz ta' risposta mressqa fid-9 ta' Diċembru, 2019 u taw ir-raġunijiet għala l-appell tiegħu kellu jiġi miċħud.

14. Inżamm smigħ fit-30 ta' Novembru, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

15. Din hija azzjoni li permezz tagħha l-atturi qegħdin ifittxu li jiġbru mingħand il-konvenuti s-somma ta' €17,283.40, liema ammont huma ġew

ikkundannati biex iħallsu lill-kumpanija Romaro Limited, wara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Ottubru, 2013 (Rikors Numru 694/2008) fl-ismijiet ***Romaro Limited v. George Fenech et***.

16. Illi fil-qosor il-fatti li taw lok għall-proċeduri tal-lum kienu dawn li ġejjin:

- Permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Jannar, 1993 fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bugeja, l-atturi xtraw mingħand il-konvenuta Edith Zerafa porzjoni diviża ta' art, formanti parti mill-artijiet '*Tas-Santi' sive 'Tat-Tulliera*', fil-limiti tar-Rabat, tal-kejl ta' ċirka 6 itmiem, fi triq bla isem kantuniera ma' triq oħra bla isem. Ma' dan il-kuntratt kien hemm mehmuża pjanta 'Dok A' li turi l-porzjon art mibjugħa.

- Dan il-kuntratt kien insinwat fir-Reġistru Pubbliku fit-3 ta' Frar, 1993 bin-Nota I. 1359/1993.

- B'kuntratt ieħor ippubblikat min-Nutar Claire Falzon fil-11 ta' Ottubru, 2001 l-atturi biegħu l-istess art lill-kumpanija Romaro Limited.

- Jirriżulta li l-kumpanija Azzopardi Investment Management Limited (ġa magħrufa bħala Lavinia Limited) fetħet kawża (Ċitazzjoni Numru 127/04LFS) kontra Romaro Limited u talbet l-iżgumbrament tagħha minn parti mill-art, ta' forma triangolari fuq in-naħa tal-Lvant tal-

art, konfinanti mat-triq pubblika, li qalet li fuqha Romaro Limited ma kellhiex pussess leġittimu.

- F'dik il-kawża, irriżulta li permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Jannar, 1993 fl-atti tan-Nutar John Debono, il-konvenuta Edith Zerafa bl-intervent ta' żewġha, biegħet lil Lavinia Limited porzjoni diviża ta' art fl-istess kuntrada tas-Santi, *ossia* tan-Nadur, tal-kejl ta' 10 itmiem. Mal-kuntratt ġiet mehmuża pjanta wkoll li turi li dan it-trasferiment kien jinkludi parti mill-art li l-istess Zerafa kienet biegħet 18-il jum qabel lill-atturi.

- Il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Debono ġie insinwat ukoll fit-3 ta' Frar, 1993 bin-nota numru I 1357/1993.

- Jirriżulta wkoll li fit-22 ta' Mejju, 2002 ġie ppubblikat att korrettorju bejn Fenech u Zerafa fejn il-partijiet biddlu l-pjanta mehmuża. Dan it-tibdil ma jidhirx li kien jaffetwa l-porzon art taħt kontestazzjoni.

- B'sentenza deċiża fit-8 ta' Jannar, 2008 Romaro Limited ġiet ikkundannata sabiex fi żmien xahrejn tneħħi l-ostakli li saru fil-porzjon art tal-għalqa inkwistjoni u jpoġġu kollox fl-istat li kien qabel. Fi kliem

ieħor din kellha tiżgombra minn porzjon mill-għalqa li hija kienet xtrat mingħand Fenech.

- B’hekk il-kumpanija Romaro Limited fetħet kawża, imsejsa fuq il-garanzija tal-paċifiku pussess, kontra l-atturi (Rikors Numru: 694/2008). F’din il-kawża l-konvenuti Zerafa u n-Nutar Bugeja issejħu fil-kawża. Il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tat-3 ta’ Ottubru, 2013 kienet ċaħdet l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-miżżewġin Fenech u tal-miżżewġin Żerafa. Iddikjarat ukoll li minħabba n-natura tal-azzjoni proposta ma setgħetx tilqa’ t-talbiet fil-konfront ta’ Zerafa u tan-Nutar Bugeja, però ddikjarat li n-Nutar Bugeja u Zerafa huma responsabbli flimkien fil-konfront tal-konvenuti Fenech għall-indennizz. Ġie deċiż li l-konjuġi Fenech naqsu fl-obbligazzjoni ta’ paċifiku pussess meta l-kumpanija Romaro Limited ġiet imfixkla fit-tgawdija tal-paċifiku pussess skont kif garantit fil-kuntratt ta’ bejgħ u xiri tal-11 ta’ Ottubru, 2001 u kkundannathom iħallsu lil Romaro Limited is-somma ta’ €13,638, bl-ispejjeż, ħlief għal dawk tal-miżżewġin Zerafa u n-Nutar Bugeja.

- Il-konjuġi Zerafa u n-Nutar Bugeja appellaw minn din is-sentenza.

- Il-miżżewġin Fenech, anke sabiex inaqqsu d-danni, m'appellawx u fil-25 ta' Novembru, 2013 ħallsu lil Romaro Limited is-somma likwidata, l-ispejjeż ġudizzjarji tal-kumpanija u l-ispejjeż tagħhom stess skont taxxa uffiċjali.

- L-atturi Fenech ippreżentaw il-kawża li qiegħda tiġi deċiża llum fit-2 ta' Diċembru, 2014.

- Permezz ta' sentenza tal-24 ta' Novembru, 2017 il-Qorti tal-Appell iddeċidiet l-appell tal-miżżewġin Zerafa u n-Nutar Bugeja, billi rriformat is-sentenza tat-3 ta' Ottubru, 2013 billi filwaqt li kkonfermat il-kundanna tal-ħlas kontra Fenech, bl-imgħax mit-3 ta' Ottubru, 2013, ħassritha inkwantu ddeċidiet li fil-konfront ta' Fenech huma responsabbli n-Nutar Bugeja, flimkien mal-konjuġi Zerafa, li jindennizzaw lil Fenech, u ħalliet dik il-kwistjoni impreġudikata sabiex tiġi deċiża f'ġudizzju separat.

17. Stabbilit dan kollu, ngħaddu biex inqisu r-rikors tal-appell tan-Nutar Dr Mario Bugeja li permezz tiegħu ressaq tliet aggravji.

18. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tiegħu, l-appellant Nutar Dr Mario Bugeja jgħid li l-Ewwel Qorti wettqet għarbiel ħażin tal-fatti għaliex fl-ewwel lok, fid-deċiżjoni tagħha, din straħet fuq is-sentenza kif deċiża mill-Prim'Awla tal-

Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Romaro Limited v. George Fenech et*** nhar it-3 ta' Ottubru, 2013, aktar milli tat importanza lejn il-provi kollha li tressqu fl-atti tal-kawża tal-lum u fuq jekk l-allegata somma ta' €17,283.40 kinitx dovuta lill-appellati Fenech. Jgħid li l-Ewwel Qorti straħet fuq żewġ binarji, ċjoè li Edith Zerafa biegħet l-istess art darbtejn mingħajr ma wettqet il-verifiki meħtieġa, u li huwa naqas mill-obbligi legali tiegħu meta ħalla ż-żmien mogħti mil-liġi jiskadi mingħajr ma rreġistra l-att ta' trasferiment ippubblikat minnu. Jgħid li l-Ewwel Qorti naqset iżda li tqis r-responsabbiltà tal-appellati Fenech flimkien mal-miżżewġin Zerafa. Fit-tieni lok, huwa jsostni li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx il-fatt li l-appellati Fenech kellhom jedd jappellaw id-deċiżjoni tat-3 ta' Ottubru, 2013 iżda minflok għaddew biex jiftħu dawn il-proċeduri. Jgħid li huwa kien parti barranija fil-kwistjoni tal-lum u ġie mdaħħal fil-kredu minkejja li ma kellux x'jaqsam u ma kienx jaf bit-tieni bejgħ. Jissokta jgħid li s-sentenza tal-Ewwel Qorti taġevola lill-appellati meta s-sentenza tat-3 ta' Ottubru, 2013 warrbet li tistħarreġ ir-responsabbiltà tiegħu u lanqas kien hemm lok li jiġi dikjarat responsabbli għall-ħlas ta' danni. Iżid jgħid ukoll li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx il-punt li hemm raġunijiet li jaħtu għalihom l-appellati Fenech, li ma ppermettewlux sabiex jinsinwa l-att fi żmien ħmistax-il jum. Filwaqt li l-appellant jirrikonoxxi li huwa insinwa l-att tardivament (fi żmien 18-il jum wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt), kien hemm raġuni valida għal dan id-dewmien billi l-appellati naqsu li jħallsu t-taxxi relatati mal-istess xiri. L-appellant jirreferi wkoll għall-**Artikolu 996(1) tal-Kodiċi Ċivili** u

jgħid li dan jimplika li l-kuntratt ta' bejgħ li sar bejn Fenech u Zerafa baqa' jorbot lill-partijiet sakemm dan il-kuntratt ġie ppubblikat. Ladarba ġiet reġistrata r-relazzjoni bejn il-partijiet ġiet issanata u ġiet ukoll mgħarrfa lil terzi. Fuq kollox, l-appellant jgħid li l-miżżewġin Zerafa kienu marbuta bil-kuntratt ta' bejgħ mal-miżżewġin Fenech u b'hekk jiġi li huma mxew b'rieda ħażina meta ressqu għat-tieni bejgħ tal-għalqa inkwistjoni. Jgħid ukoll li ladarba rreġistra l-kuntratt ta' bejgħ huwa wettaq dmirijietu u ma kienx jaqa' fil-kompitu tiegħu li jirrikonoxxi li Zerafa dolożament reġgħet biegħet l-istess proprjetà lil terzi persuni f'temp ta' tmintax-il ġurnata mill-ewwel bejgħ u b'hekk huwa m'għandux jinżamm responsabbli għall-għemil doluż ta' Zerafa. Marbut ma' dan u mingħajr ħsara għal dak li qal qabel, l-appellant jgħid li l-Ewwel Qorti naqset milli tqis li n-nuqqasijiet lampanti ta' Zerafa kienu gravi aktar mill-ħtijiet tiegħu. Jgħid li huwa wettaq id-dmirijiet tiegħu u jżid li l-Qrati tagħna interpretaw responsabbiltà professjonali fuq Nutara f'każ li Nutar jonqos li jinsinwa att u mhux meta jinsinwah tardivament; u jgħid ukoll li l-appellati Fenech ma kinux ippreġudikati b'mod ħażin kaġun tiegħu, iżda huma ġarrbu preġudizzju bl-imġiba qarrieqa ta' Zerafa.

19. Din il-Qorti fliet il-provi b'reqqa u mingħajr tlaqliq tqis dan l-aggravju tal-appellant bħala wieħed pjuttost fieragħ. Ibda biex, l-Ewwel Qorti għamlet sew li rreferiet għal dak li ntqal fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Ottubru, 2013 b'ċertu dettall, peress li l-proċeduri tal-

lum inbdew wara li ġew deċiżi dawk il-proċeduri u ż-żewġ proċeduri bħala fatt huma marbutin ma' xulxin. Biss però, l-Ewwel Qorti għarblet il-provi li kellha quddiemha, ikkunsidrat l-eċċezzjonijiet imressqa kif kien dover tagħha, u waslet għall-konklużjonijiet tagħha abbażi tal-konsiderazzjonijiet li wettqet hi. L-Ewwel Qorti tat ir-raġunijiet għalfejn kienet qiegħda tikkonkludi li kemm l-appellant Nutar Bugeja u kif ukoll il-miżżewġin Zerafa kellhom jinstabu responsabbli. Minn imkien ma jirriżulta li l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk abbażi biss ta' dak li qalet il-Qorti fis-sentenza tat-3 ta' Ottubru, 2013. Fuq kollox, kien sar appell minn dik is-sentenza u l-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-24 ta' Novembru, 2017 ħassret dik il-parti tas-sentenza fejn kien ingħad li l-appellant flimkien ma' Zerafa kellu jinżamm responsabbli għal xi ħlas lill-appellati Fenech.

20. Huwa veru li l-appellati Fenech m'appellawx mid-deċiżjoni li permezz tagħha huma ġew ikkundannati jħallsu lill-kumpanija Romaro Limited, b'danakollu huwa ovvju li dan sar sabiex jitnaqqsu d-danni. Fuq kollox, fiċ-ċirkostanzi joħroġ mill-provi li ċ-ċans ta' suċċess għal appell imressaq minnhom kien ineżistenti. Għalkemm jidher li l-miżżewġin Fenech biegħu lil Romaro Limited b'rieda tajba, xorta jibqa' l-fatt li din il-kumpanija ġiet żgumbrata minn parti mill-art li hija kienet xtrat mingħand Fenech. Jiġi b'hekk, li l-appellati Fenech naqsu għal dak li hija l-garanzija tal-paċifiku pussess li huma taw fuq il-kuntratt ta' bejgħ u xiri.

21. L-appellant donnu qiegħed jinsa r-rwol tiegħu. Il-funzjoni tan-Nutar Pubbliku Malti hija doppja: dik ta' uffiċjal pubbliku, fejn in-nutar għandu l-funzjoni illi jagħti fidi pubblika lil atti jew dokumenti li jirrediġi u li jirċievi; u dik ta' professjonist liberu u indipendenti, li għandu responsabbiltà lejn il-partijiet li jkunu talbu s-servizz tiegħu u jkun allura parteċipi fl-att notarili minnu redatt. Dawn iż-żewġ funzjonijiet jipproteġu żewġ interessi separati iżda li huma intrinsiċi fil-professjoni ta' nutar pubbliku. In-nutar għandu r-responsabbiltà li jissalvagwardja l-interess pubbliku kif ukoll l-interess privat (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Ottubru, 2009 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Galea et v. Nutar Pubbliku Dottor Pierre Falzon***).

22. Il-liġi tikkonferixxi fuq in-nutar pubbliku funzjonijiet għoljin u importanti u daqstant ieħor fuqu huma imposti doveri gravi u estensivi. In-nutara pubbliċi huma fdati bil-preparazzjoni tal-evidenza awtentika tat-transazzjonijiet, testmenti u titoli li jgħaddu minn ġenerazzjoni għall-oħra. Ir-responsabbiltà tagħhom hija daqstant għolja daqskemm il-liġi tikkonferixxi fiduċja lill-uffiċċju tagħhom. Ċertament, huma jesponu ruħhom għar-responsabbiltà lejn il-persuni li jużaw is-servizzi tagħhom jekk huma minflok ma jaqdu dmirijiethom bir-reqqa kollha, jipproċedu u jwettqu xogħolhom bi traskuraġni u negliġenza, minħabba f'hekk jikkawżaw danni lill-istess "klijenti" tagħhom (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Ottubru, 2009 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Galea et v. Nutar Pubbliku Dottor Pierre Falzon***).

23. L-appellant Dr Bugeja ma jistax jargumenta li huwa kien estranju għal dak li ġara. Kien huwa n-Nutar li ppubblika l-kuntratt ta' bejgħ u xiri, li permezz tiegħu Zerafa biegħet lil Fenech u li ma ġiex insinwat fiż-żmien impost mil-liġi. L-appellant jgħid iżda fir-rikors tal-appell tiegħu li huwa ma insinwax il-kuntratt fil-ħin għaliex l-appellati Fenech ma ħallsux it-taxxa. F'dawn il-proċeduri però n-nutar appellant ma elaborax fuq dan il-punt. Jidher mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Ottubru, 2013 (kif ukoll mill-affidavit tiegħu fl-atti tal-kawża 694/08, liema atti ġew allegati mal-kawża odjerna), li l-appellant kien ukoll semma dan il-punt iżda ma jidhirx li ssostanzjah b'xi provi u qal li kien għadda ż-żmien u ma ftakarx eżatt. Din il-Qorti iżda ma tistax tistrieħ jew tqis bħala provi allegazzjonijiet jew dikjarazzjonijiet mhux imsaħħa bi provi. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti tqis li n-nutar appellant kellu l-obbligu li jiżgura li l-kuntratt jiġi insinwat u jara li t-taxxa titħallas f'waqtha.

24. L-appellant jissokta jgħid li l-Qrati tagħna jgħarfu r-responsabbiltà tan-nutar biss meta l-kuntratt ma jiġix insinwat u mhux meta jiġi insinwat tardivament. Din il-Qorti ma taqbilx u żżid tgħid li dan huwa argument perikoluż. Ma jridx jintesa li l-insinwar ta' kuntratt huwa ta' ordni pubbliku u li fil-każ li n-nutar jonqos huwa passibbli għad-danni. Biss minn jitlob id-danni jrid juri li huwa b'xi mod ġie milqut ħażin bin-nuqqas tan-nutar. Prinċipalment huma l-partijiet li jistgħu jirreklamaw danni billi nuqqas

simili ċertament jippreġudika l-pożizzjoni tagħhom bħala bejjiegħ u xerrej rispettivament tal-proprjetà għall-bejgħ. Jista' wkoll jitlob danni terz interessat f'dik il-proprjetà bħalma hu kreditur ipotekarju, billi l-assenza tal-insinwa tal-att tħalli tali kreditur jew parti interessata fid-dlam b'mod li ma jkunx jista' jirreklama d-drittijiet tiegħu. Però persuna għalkollox estranja għall-att ta' bejgħ qatt ma tista' tirreklama danni minħabba n-nuqqas tan-nutar li jinsinwa l-kuntratt jekk ma jippruvax li b'xi mod kellu interess dirett f'dak il-bejgħ (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Lulju, 2007 fil-kawża fl-ismijiet ***Brian Bugeja et v. Nutar Pubbliku Dr Herbert Cassar et***).

25. Għalhekk jgħid x'jgħid in-nutar appellant, anke jekk irreġistra l-kuntratt biss tliet ijiem tard jibqa' l-fatt li dan in-nuqqas tiegħu ta bidu għal sensiela ta' ġrajjiet u konsegwenzi pjuttost serji. Tant hu hekk, li meta Zerafa biegħu lil Lavinia Limited (meta allura l-ewwel kuntratt bejn Zerafa u Fenech kien għadu mhux insinwat), l-iskrizzjoni tan-nota fl-insinwa saret fl-istess ġurnata għaż-żewġ kuntratti u inzerta li l-kuntratt ta' bejgħ u xiri bejn Zerafa u l-kumpanija Lavinia Limited iġib numru qabel il-kuntratt li sar bejn Zerafa u Fenech. Ladarba l-kuntratt bejn Zerafa u l-kumpanija Lavinia Limited ġie insinwat qabel il-kuntratt l-ieħor (għalkemm l-ewwel kuntratt sar qabel) fit-terminu tal-**Artikolu 996(1) tal-Kodiċi Ċivili**, it-titlu tal-kumpanija terza jirbaħ fuq dak ta' Fenech. Altru għalhekk milli l-appellati Fenech ma ġarrbu ebda ħsara b'din in-negliġenza fil-qadi ta'

dmirijietu.

26. Filwaqt li m'hemmx dubju li l-miżżewġin Zerafa għandhom ukoll għalxiex jirrispondu fil-konfront tal-appellati Fenech, iżda dan ma jeżonerax lin-nutar appellant mill-obbligi li jaqgħu fuqu hekk kif fuq imfisser. In-nutar appellant jgħid li mkien ma ġie allegat li huwa kien jaf jew kellu xi sehem fit-tieni kuntratt fejn inbiegħet parti mill-art li kienet diġà inbiegħet lil Fenech. Dan iżda mhu ta' ebda għajnuna għalih għaliex xorta jibqa' l-fatt li huwa ma qediex dmirijietu kif suppost. In-nutar appellant iżda jgħid ukoll li l-ħtijiet tiegħu huma anqas minn dawk ta' Zerafa. Din il-Qorti wkoll ma taqbilx miegħu dwar dan, għaliex li kieku l-att kien insinwat skont il-liġi huwa żgur li Fenech kienu se jibqgħu jgawdu l-art li xtraw u ma kinux jidħlu fil-kumplikazzjonijiet li daħlu fihom bla tort.

27. Għalhekk dan l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud billi mhux mistħoqq.

28. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>**. In-nutar appellant jgħid li l-azzjoni hija nulla abbażi tal-preskrizzjoni billi għaddew għoxrin sena. Jgħid li l-kuntratt ġie ppubblikat minnu fl-4 ta' Jannar, 1993, filwaqt li l-ittra uffiċjali ntbagħet mill-appellati Fenech fl-20 ta' Novembru, 2013. Isostni li l-Ewwel Qorti warrbet il-mogħdija taż-żmien u qieset li l-azzjoni ġiet ippreżentata fit-terminu għaliex laqgħet l-argument tal-appellati Fenech li

l-jedd li jitolbu l-ħlas ta' danni kuntrattwali fil-konfront tiegħu twieled fil-mument meta huma ġew ikkundannati li jħallsu lil Romaro Limited permezz tas-sentenza tat-3 ta' Ottubru, 2013 u l-kawża tal-lum ġiet preżentata fit-2 ta' Diċembru, 2014. Dan meta l-appellati Fenech setgħu jaġixxu qabel.

29. Din il-Qorti mhix se tinħela wisq fuq dan l-aggravju.

30. Jibda jingħad li meta qorti tiddikjara li azzjoni hija preskritta, dan ma jfissirx li l-azzjoni hija waħda nulla. Ifisser biss li l-azzjoni ma tkunx tista' aktar titmexxa 'l quddiem għaliex il-kreditur ma jkunx ressaqha fi żmien li trid il-liġi (ara **Artikolu 2107(2) tal-Kodiċi Ċivili**).

31. Lil hemm minn dan, il-preskrizzjoni hija eċċezzjoni bbażata fuq il-kuxjenza ta' min iqajjimha u l-Qorti ma tistax teċċepixxi l-preskrizzjoni minn rajha. Imqar jekk eċċezzjoni ma tkunx ċara dwar jekk fil-fatt tkunx qed tiġi mqanqla xi għamla ta' preskrizzjoni, jew dwar liema tip ta' preskrizzjoni tkun qed tiġi sollevata, il-Qorti ma tistax tissuplixxi għan-nuqqas hi. (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Frar, 2019 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Theresa sive Marthese Vella et v. Ludgarda Cachia et***).

32. Marbut ma' dan, l-**Artikolu 2111 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li*: «Il-*

qorti ma tistax ex officio tagħti effett għall-preskrizzoni, jekk din ma tiġix eċċepita mill-parti interessata. Dan l-artikolu huwa ċar biżżejjed u l-interpretazzjoni dwaru hi li l-ġudikant ma jistax jirriċerka d'ufficio l-fatti kostituttivi ta' eċċezzjoni riżervata mil-liġi lill-partijiet (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tat-22 ta' Ġunju, 2005 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Gauci v. Saviour Farrugia***, kif ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Jannar, 2024 fil-kawża fl-ismijiet ***L-Avukat Dr Malcolm Mifsud et v. OpusTrust Sp. z.o.o***).

33. Minn dan jinżel, li fejn in-nutar appellant jgħid għaliex l-Ewwel Qorti warrbet il-mogħdija taż-żmien biss però l-appellant ma semma l-ebda artikolu tal-liġi li fuqu huwa kien qiegħed issejjes l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Imbilli fir-risposta maħlufa u waqt il-proċeduri u anki fir-rikors tal-appell jgħid li l-azzjoni hija preskritta u jieqaf hemm mhux biżżejjed. Lanqas fl-istadju tal-appell huwa ma eċċepixxa formalment taħt liema artikolu tal-liġi, l-azzjoni tal-atturi suppost hija preskritta. Dan qiegħed jingħad billi skont il-liġi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' titqajjem f'kull waqt tal-kawża, imqar fl-istadju tal-appell.

34. Barra minn hekk, bħala fatt l-Ewwel Qorti qieset l-eċċezzjoni tal-appellant xorta waħda (fl-isfond tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma mill-konvenuti Zerafa) u qieset ukoll li l-jedd tal-appellati Fenech twieled mas-sentenza tat-3 ta' Ottubru, 2013. Din il-Qorti tqis, mingħajr ma tidħol

fil-kwisjoni ta' meta twieled il-jedd tal-appellati Fenech, illi għal dak li huwa l-appellant Nutar Dr Bugeja, ladarba l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tressqitx skont il-liġi l-Ewwel Qorti ma kellhiex il-ħtieġa li tistħarriġha ulterjorment.

35. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

36. Imiss issa t-**<u>tielet aggravju</u>**, li permezz tiegħu l-appellant Nutar Dr Bugeja jisħaq li l-appellati ma ressqux provi ta' x'danni ġarrbu. Jerġa' jtenni li huwa ma kellux jinstab responsabbli għaliex bl-imġiba tiegħu huwa ma kkaġunax ħsara lill-appellati Fenech. Aktar u aktar meta huwa insinwa l-kuntratt u għaldaqstant huwa qeda dmirijietu.

37. Sa ċertu punt dan l-aggravju huwa ripetizzjoni ta' wħud mill-argumenti li diġà tressqu u li din il-Qorti diġà qieset partikolarment għal dik li hija r-responsabbiltà tiegħu għan-negliġenza li wera fil-qadi ta' dmirijietu. Din il-Qorti diġà wkoll sabet li l-imġiba tiegħu kkaġunat danni lill-appellati Fenech.

38. Għal dak li huma prova tad-danni attwali li l-appellati Fenech ġarrbu, din il-Qorti tqis li dawn ġew ippruvati mid-dokumentazzjoni esibita fl-atti, *viz*. mis-sentenza tat-3 ta' Ottubru, 2013, mit-taxxi uffiċjali tal-ispejjeż ġudizzjarji u miċ-ċekkijiet li permezz tagħhom l-atturi appellati

ħallsu l-ammonti mitluba. Somom dawn li huma leġittimi. Ġie mtenni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tal-25 ta' Frar, 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Iklin Limited v. Nutar Pubbliku Mark Anthony Sammut*** li: *«Id-danni li jistgħu jintalbu mix-xerrej li jisfa' jbati evizzjoni huma stabbiliti mil-liġi. Ix-xerrej għandu jedd għar-radd tal-prezz, radd tal-frottijiet, spejjeż ġudizzjarji, danni u l-ispejjeż leġittimi tal-kuntratt u kull ħlas ieħor li jkollu x'jaqsam mal-bejgħ (**Artikolu 1413 tal-Kodiċi Ċivili**).»* L-appellati Fenech f'din il-kawża talbu l-istess ammont li huma ġew ikkundannati jħallsu lil Romaro Limited u l-ispejjeż ġudizzjarji kif fuq imfisser.

39. Għaldaqstant anke dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

40. Imiss issa li jitqies l-**appell tal-miżżewġin Zerafa** li jissejjes fuq tliet aggravji.

41. Fl-**ewwel aggravju** tagħhom, l-appellanti Zerafa jgħidu li s-sentenza li tifforma l-bażi ċentrali tat-talbiet attriċi ġiet riformata fl-appell permezz ta' sentenza mogħtija fl-24 ta' Novembru, 2017. Jgħidu li din ir-riforma timpinġi bil-kbir fuq il-mertu tal-kawża tal-lum. Isostnu li l-punt tat-tluq kienet is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Azzopardi Investments Management Limited ġja magħrufa bħala Lavinia Limited v. Alfred Vella et*** (Cit Nru 127/2004) deċiża fis-6 ta' April, 2004 li stħarrġet azzjoni ta' manutenzjoni, li hija azzjoni

possessorja. Ġara li minflok infetħet kawża petitorja, Romaro Limited fetħet kawża kontra l-awturi tiegħu ċjoè l-appellati Fenech li sejħu fil-kawża lilhom u lin-Nutar Dr Bugeja. Jgħidu li jidher li s-sentenza kienet bażata fuq ekwità għaliex il-garanzija tal-paċifiku pussess hija marbuta mal-petitorju u mhux mal-possessorju. Skonthom l-interpretazzjoni kif mogħtija fis-sentenza appellata taf twassal għal sitwazzjonijiet legali mgħawwġa fejn anke b'sentenza fuq azzjoni ta' spoll wieħed jasal biex isemmi l-garanzija għall-paċifiku pussess mingħajr ma jmur iħabbat il-bieb tal-petitorju. Dan fih innifsu joħloq preċedenti ikrah. Jistaqsu x'jiġri jekk tinfetaħ kawża fil-petitorju u tinqaleb id-deċiżjoni?

42. L-appellanti Zerafa jissoktaw jgħidu li l-fatt ukoll li l-appellati Fenech m'appellawx mis-sentenza tat-3 ta' Ottubru, 2013 ma jfissirx illi konsegwentement jew awtomatikament kisbu xi dritt li permezz tiegħu jistgħu jduru u jagħmlu kawża ta' rigress fuqhom, dan anke għaliex is-sentenza ġiet riformata. Ma kisbux xi eżenzjoni li jissostitwixxu l-element tal-petitorju meħtieġ mil-liġi bl-element tal-possessorju.

43. Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-appellanti għandhom raġun jgħidu li l-kawża fl-ismijiet ***Azzopardi Investments Management Limited ġja magħrufa bħala Lavinia Limited v. Alfred Vella et*** kienet azzjoni ta' manutenzjoni, li hija azzjoni possessorja. Azzjoni bħal din timmira biex tiżgura l-godiment paċifiku tal-pussess u biex tinibixxi kull att li jittraduċi

ruħu f'ostakolu għall-iżvolġiment tal-eżerċizzju tad-dritt sostantiv tal-pussess. Il-finalità tagħha hi dik allura ta' funzjoni konservattiva tal-pussess u ċ-ċessazzjoni tal-molestja (ara s-sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' Frar, 2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Domenica Mamo et v. Antonia Galea et*** u dik tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Ottubru, 1930 fil-kawża fl-ismijiet ***Michele Azzopardi v. Giuseppe Farrugia***).

44. Filwaqt li din il-Qorti tifhem x'qegħdin jgħidu l-appellanti Zerafa, fis-sens li ladarba ma ġiex deċiż b'sentenza tal-Qrati tagħna, li Romaro Limited għandu jiġi żgumbrat minn parti mill-art li kien xtara mingħand l-appellati Fenech għaliex dik il-biċċa art ma kinitx tagħhom u allura kellu jkun hemm proċeduri fil-petitorju, però l-appellanti xorta waħda m'għandhomx raġun.

45. Illi kemm fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Ottubru, 2013 fil-kawża fl-ismijiet ***Romaro Limited v. George Fenech et*** (li kienet ibbażata fuq il-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess), kif ukoll fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fl-24 ta' Novembru, 2017 ġie rikonoxxut li l-porzjon art oġġett tal-kawża nbiegħ darbtejn minn Zerafa. Il-Prim'Awla kienet ċara meta qalet li s-sentenza li ngħatat fil-kawża 127/04, il-kumpanija Romaro Limited ma tilfitx għalkollox il-porzjon art għaliex kieku riedet setgħet tipproponi l-azzjoni petitorja. Kompliet li: *«Madankollu m'hemmx dubju li l-attriċi qatt ma kien ser ikollha suċċess*

f'azzjoni petitorja bażata fuq il-kuntratt ta' xiri tal-4 ta' Jannar 1993. It-titolu tat-terz hu aħjar minn tal-attriċi ġaladarba l-kuntratt pubbliku tat-terz (22 ta' Jannar 1993 atti nutar Dr John Debono) ġie insinwat qabel dak tal-atturi. Għalhekk il-biża' tal-attriċi m'huwiex bażat fuq xi suppożizzjoni li parti mill-art inxtrat mit-terz. Il-kuntratt tat-terz u noti ta' insinwi huma provi ċari u inkekwivokabbli li t-titolu ta' terz jippreċedi dak tal-awrur tal-kumpanija attriċi.» Il-Qorti semmiet ukoll li ma kienx hemm biżżejjed provi x'seta' kien l-eżitu ta' azzjoni petitorja bażata fuq preskrizzjoni akkwiżittiva. Fi kwalunkwe każ, qieset li l-kumpanija attriċi ma kellha l-ebda obbligi li tiftaħ kawża petitorja qabel tipproponi l-kawża, billi l-garanzija tal-paċifiku pussess li taw Fenech hija bbażata fuq l-obbligi li jittrasmettu lill-attriċi l-proprjetà tal-art kollha oġġett tal-kuntratt tal-4 ta' Jannar, 1993 u meta ġie ppubblikat il-kuntratt tal-11 ta' Ottubru, 2001, parti mill-art ma kinitx tal-bejjiegħa Fenech.

46. Ġie mtenni li l-garanzija tal-pussess paċifiku tal-ħaġa mibjugħa tinkiser jekk jintwera li x-xerrej ikun bata evizzjoni. Dwar x'jikkostitwixxi evizzjoni taħt il-garanzija tal-pussess paċifiku, ingħad fil-ġurisprudenza li ma hemmx bżonn tabilfors li x-xerrej ikun ġarrab evizzjoni bis-saħħa ta' sentenza li tgħid illi huwa ma għandux titlu tajjeb fuq l-art; imma huwa biżżejjed li l-jedd miksub mix-xerrej ikun qiegħed jiġi kkontestat (ara ***Filippo Pace v. Sacerdote Salvatore Griscti nomine*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu, 1933, ***Ta' Kapaċi Limited v.***

Joseph Meli et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017 u ***Carmel sive Charles Zammit et v. Central Mediterranean Development Corporation Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020). Hu biżżejjed għalhekk biex xerrej ikun jista' jinvoka l-garanzija tal-paċifiku pussess li juri li t-tgawdija tal-ġid mixtri minnu tkun taħt theddida reali minħabba difett fit-titlu (ara ***Godfrey Micallef v. Emanuel Falzon Fava et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Frar, 2008). Naturalment f'każijiet bħal dawn, fejn l-evizzjoni ma tkunx ġejja minn sentenza, it-theddida tal-evizzjoni trid tkun waħda reali u konkreta u mhux waħda mistħajla li tkun biss f'moħħ ix-xerrej (ara ***George Fenech nomine v. Richard Micallef et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ġunju, 2001). (Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Mejju, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Peter Incorvaja et v. CMR Commercial Limited***).

47. Minkejja dan kollu, din il-Qorti ma tqisx li sabiex tirnexxi l-azzjoni attriċi kien hemm il-ħtieġa ta' kawża petitorja.

48. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

49. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>**, li permezz tiegħu l-appellanti Zerafa jsostnu li l-azzjoni attriċi hija preskritta abbażi tal-**Artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili**. Jgħidu li dan it-terminu huwa wieħed ta' dekadenza u

meta jitqiesu d-dati ta' kif ġraw l-affarijiet l-azzjoni hija perenta. Ifissru li s-sentenza li tissemma mill-appellati u li fuqha huma jibbazaw l-azzjoni tagħhom, ċjoè ***Azzopardi Investment Management Limited v. Alfred Vella et*** ġiet deċiża fit-8 ta' Jannar, 2008, liema sentenza ma ġietx appellata.

50. Illi l-appellanti Zerafa diġà ressqu din l-eċċezzjoni fil-proċeduri fl-ismijiet ***Romaro Limited v. George Fenech et****.* Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-24 ta' Novembru, 2017 qalet:

> *«Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju tal-appellanti konjuġi Zerafa dak fejn jingħad minnhom li ħassewhom aggravati meta l-ewwel Qorti caħditilhom l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-***Artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)***. Huma jirreferu għall-fatt li l-kawża fl-ismijiet* ***Azzopardi Investment Management Limited v. Alfred Vella et*** *(Cit. Nru. 127/04 CFS) ġiet deċiża fit-8 ta' Jannar, 2008. Dik is-sentenza saret waħda finali fit-28 ta' Jannar, 2008, inkwantu għaddiet in ġudikat ladarba ma ġietx appellata. Kwindi l-appellanti konjuġi Zerafa jargumentaw li huma kellhom għalhekk jiġu mħarrka sat-28 ta' Jannar, 2010, mentri hawn jirriżulta ċar mill-atti li ġew notifikati ben oltre t-terminu mpost mil-liġi. Jilmentaw ukoll mid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fejn irriteniet li dan il-każ is-sentejn qatt ma bdew jgħaddu għaliex qatt ma kien hemm sentenza tal-qorti li ddikjarat li l-art hi proprjetà tat-terz.*
>
> *Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument imressaq mill-appellanti konjuġi Zerafa. L-***Artikolu 1423 tal-Kodici Ċivili***, u li jagħmel parti mill-istitut fuq il-garanzija ta' pussess paċifiku, jgħid li fejn ma hux kontemplat żmien aqsar, l-azzjoni taqa' "bil-preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn." Dan l-istitut, għalhekk, jitkellem fuq termini fil-kuntest biss ta' preskrizzjoni, li jistgħu allura jiġu interrotti.*
>
> *F'dan il-kuntest il-konvenuti appellati Fenech jirrilevaw li huma kienu sejħu lill-appellanti Zerafa sabiex jagħmlu tajjeb taħt il-garanzija tal-paċifiku pussess, permezz ta' ittra uffiċjali, datata 20 t'Ottubru 2008, fejn proprju avżaw lill-appellanti konjuġi Zerafa bil-ġudikat inkwistjoni u bil-pretensjonijiet imressqa minn Romaro Limited f'din il-kawża. Din l-ittra uffiċjali kienet notifikata lill-appellanti konjuġi Zerafa fit-23 t'Ottubru, 2008 u sussegwentement kienu notifikati bl-atti ta' dan ir-rikors guramentat fl-14 ta' Ottubru, 2010. Dan ifisser li ll-imsemmija*

ittra ufficjali interrompiet il-preskrizzjoni inkwistjoni u l-azzjoni odjerna giet notifikata lill-appellanti konjugi Zerafa filwaqt.»

51. L-atturi mbagħad ippreżentaw il-kawża odjerna fit-2 ta' Diċembru, 2014.

52. Fi kwalunkwe każ, anke kif osservat l-Ewwel Qorti l-appellanti eċċepew ukoll (mingħajr preġudizzju) li l-ammont mitlub huwa wieħed eċċessiv. Din l-eċċezzjoni mhix kompatibbli mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

53. Permezz tat-**<u>tielet aggravju</u>** tagħhom, l-appellanti Zerafa jgħidu li n-Nutar Dr Bugeja naqas milli jinsinwa l-att u kien dan il-kawża ta' kollox. Jgħidu li għalkemm jirriżulta mix-xhieda tan-Nutar li huwa ma kienx kuntent bil-pjanta/i li kellhom jiġu mehmuża mal-atti huwa xorta waħda baqa' għaddej. Fuq kollox huwa ma insinwax il-kuntratt fit-termini legali. Jgħidu li kuntrarjament għal dak li ntqal min-Nutar Dr Bugeja li huma wettqu għemil doluż, huma jiċħdu din l-allegazzjoni.

54. Illi sa fejn dan l-aggravju jirrigwarda jekk għandux iwieġeb in-Nutar appellant, il-Qorti tqis li ladarba l-appellanti ma warrbux jew ma illimitawx il-garanzija tal-paċifiku pussess fil-kuntratt li sar mal-appellati (**Artikolu 1410 tal-Kodiċi Ċivili**), huma kienu marbuta bl-obbligu fil-konfront tal-appellati li jgħaddulhom fond ħieles minn kull jedd favur ħaddieħor

(**Artikolu 1409 tal-Kodiċi Ċivili**) bis-saħħa tad-dikjarazzjoni li huma għamlu u, fin-nuqqas, iridu jwieġbu għal kull telf li x-xerrejja (l-appellati) jkunu ġarrbu (**Artikolu 1421 tal-Kodiċi Ċivili**). Dik ir-rabta teżisti lil hemm mill-mod kif in-Nutar appellant wettaq il-ħatra professjonali tiegħu (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' April, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Stephen Muscat nomine v. Nicholas Grima et***).

55. Din il-Qorti tqis li l-appellanti Zerafa ma jistgħux jippretendu li jiġu eżonerati mir-responsabbiltà u mill-obbligi tagħhom. Filwaqt li mingħajr dubju huma kienu negliġenti meta biegħu biċċa art darbtejn u ma ħarsux l-interessi tal-appellati Fenech, dan ma jfissirx li mxew b'qerq. B'danakollu huma kellhom jagħmlu l-verifiki kollha meħtieġa sabiex dak li kienu qegħdin ibiegħu kien kif suppost. Minbarra dan, jibqa' l-fatt li l-atturi appellati kellhom jiffaċċjaw proċeduri ġudizzjarji u spejjeż, meta dawn setgħu jiġu evitati b'attenzjoni mill-appellanti Zerafa.

56. Għalhekk anke dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

57. Fl-aħħar nett, permezz tal-**aħħar aggravju** l-appellanti Zerafa jsostnu li huma ma kellhomx jinstabu responsabbli solidalment man-Nutar għall-ħlas tad-danni. Barra mill-fatt li dan huwa punt ġdid li qiegħed jitqajjem f'dan l-appell u dan mhux permissibbli, fi kwalunkwe każ, din il-Qorti ma tarax li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti f'dan is-sens ma kinitx waħda

tajba.

58. Għalhekk anke dan l-aħħar aggravju għandu jiġi miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tan-Nutar Dr Mario Bugeja u tal-miżżewġin Zerafa u tikkonferma f'kollox is-sentenza appellata. L-ispejjeż kollha tal-appell tan-Nutar Mario Bugeja għandhom jitħallsu mill-istess Nutar Mario Bugeja, filwaqt li l-ispejjeż kollha tal-appell li tressaq minn Edith u Thomas Zerafa għandhom jitħallsu mill-istess Edith u Thomas Zerafa.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da