MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-28 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 11/2004

Lec Limited

Vs

Tabbingtons Limited u b'digriet tal-1 ta' Lulju 2005 gie kjamat fil-kawza n-nutar Dr Kristen Dimech

Il-Qorti;

Garanzija ta' pacifiku pussess – Responsabbilta' ta' nutar li jaghmel ricerki qabel il-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh.

F'din il-kawza[1], il-kumpannija attrici qeghda titlob lill-qorti sabiex:-

[1] Citazzjoni prezentata fil-11 ta' Frar 2004.

1. Tiddikjara li l-kumpannija konvenuta naqset fl-obbligu taghha fil-konfront tas-socjeta attrici mta bighet bhala libera u frank art li effettivamnt hi soggetta ghal cens temporanju.
2. Tillikwida l-kumpens li hu dovut lill-kumpannija attrici.
3. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas tali kumpens.

L-origini ta' din il-kawza hi kuntratt li sar fil-25 ta' April 2001 fl-atti tan-nutar Dr Kristen Dimech li permezz tieghu l-kumpannija konvenuta bieghet porzjon art fix-Xaghra, Ghawdex lill-kumpannija attrici, f'liema kuntratt jinghad li l-oggett tal-vendita qieghed jinbiegh liberu u frank. Irrizulta li parti mill-art kienet ghand il-bejjiegh b'titolu ta' enfitewsi temporanja prorogabbli kull hamsin (50) sena *ad infinitum* u b'cens revidibbli. Il-prezz kien ta' mija u disgha u tletin elf sebgha mija u tnejn u sittin ewro u erbghin centezmu (€139,762.40) ekwivalenti ghal Lm60,000. F'dan il-procediment il-kumpannija attrici qeghda tippretendi hlas ta' *"indenniz pagabbli fit-termini tal-ligi minhabba n-nuqqas da parti tas-socjeta venditrici."*.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fl-14 ta' April 2004 (fol. 15), il-kumpannija konvenuta eccepiet:

1. In-nuqqas ta' kompetenza tal-qorti peress li l-kumpannija konvenuta ghandha l-ufficcju registrata f'Malta[2].
2. Id-dekadenza ta' l-azzjoni attrici peress illi l-allegat difett okkult seta' jigi kkonstatat qabel il-kuntratt ta' trasferiment ta' l-immobli mertu ta' dina l-kawza, liema kuntratt sar fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' April tas-sena elfejn u wiehed (2001).
3. Fil-meritu u bla pregudizzju ghall-premess, it-talba tas-socjeta' attrici m'hijiex gustifikata stante illi r-ricerki gew ordnati u interpretanti min-nutar imqabbad mill-istess socjeta' attrici, in-nutar Kristen Dimech, illi ghaldaqstant,

[2] Eccezzjoni li giet michuda permezz ta' sentenza parzjali tad-9 ta' Novembru 2004 (fol. 54).

ghandu jigi kjamat in kawza sabiex jaghmel tajjeb ghal kwanlunkwe eventwali danni li jistghu jigu likwidati.

B’digriet moghti fl-1 ta’ Lulju 2005, il-qorti laqghet it-talba tas-socjeta konvenuta u ordnat li n-nutar Dr Kristen Dimech, in-nutar li ppubblika l-att ta’ bejgh, jigi msejjah fil-kawza.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fit-8 ta’ Marzu 2006 (fol. 109) l-imsejjah fil-kawza eccepixxa:

1. It-talbiet attrici kif formulati m’humiex proponibbli kontrih in kwantu ma kienx il-venditur u ghalhekk qatt ma seta’ naqas minn obbligu li hu tal-venditur.
2. Kull dritt ta’ azzjoni tas-socjeta attrici hu milqut bid-dekadenza skond l-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili peress li ghaddiet iktar minn sena mid-data ta’ meta l-kumpannija attrici saret taf bl-allegat nuqqas.
3. In kwantu bazata fuq evizzjoni parzjali mill-fond li nbiegh, kull dritt ta’ azzjoni tal-kumpannija attrici li seta’ kellha hu milqut bid-dekadenza ta’ sentejn skond l-Artikolu 1407 u 1423 tal-Kodici Civili.
4. Kull dritt ta’ azzjoni hu milqut bil-preskrizzjoni ta’ sentejn (Artikolu 2153 tal-Kodici Civili) mid-data tal-kuntratt u wkoll minn meta gie skopert l-allegat nuqqas fil-fond mibjugh.
5. Fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu maghmula kontra l-imsejjah fil-kawza.

Ikkunsidrat:-

1. F’din il-kawza is-socjeta attrici qeghda titlob hlas ta’ kumpens minghand is-socjeta konvenuta in kwantu permezz ta’ kuntratt li sar fil-25 ta’ April 2001 bieghet porzjon art fix-Xaghra, Ghawdex u fil-kuntratt gie ddikjarat li *“Dan il-porzjon raba’ liberu u frank, bil-pussess vakant u bid-drittijiet u pertinenzi kollha.....”* (fol. 7). Sussegwentement irrizulta li fuq parti mill-art kien hemm cens temporanju, prorogabbli u revidibbli.

2. Il-fatti huma s-segwenti:-

(a) **Fit-18 ta' Dicembru 2000** sar konvenju bejn il-kumpannija attrici u dik konvenuta ghall-bejgh ta' porzjon art tal-kejl ta' 550 metru kwadru (fol. 73). Fil-konvenju jinghad li l-art ser tinbiegh libera u franka u bil-garanzija tal-pacifiku pussess.
(b) **Fil-25 ta' April 2001** gie pubblikat kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Kristen Diemch (fol. 6) li permezz tieghu Tabbingtons Limited bieghet lis-socjeta attrici art b'kejl ta' cirka 550 metru kwadru sa massimu ta' 570 metru kwadru, konfinanti mill-punent ma' Triq Ghonqa, nofsinhar ma' entrata u lvant ma' beni tal-kumpannija venditrici. Il-proprjeta' nbieghet ghall-prezz ta' sittin elf lira Maltija (Lm60,000). Il-proprjeta' nbieghet libera u franka u l-kumpannija konvenuta ggarantit il-pacifiku pussess.
(c) Fuq l-art is-socjeta attrici bniet erbat (4) idjar.
(d) Wara l-bejgh irrizulta li parti mill-art kienet soggetta ghal cens temporanju li kien revidibbli. Din kienet fir-rigward tad-dar numru erbgha (4). Il-kejl ta' art milquta kienet ta' 76 metru kwadru.
(e) **Fit-13 ta' Ottubru 2003** is-socjeta attrici pprezentat ittra ufficjali kontra s-socjeta konvenuta fejn gharrfitha li kien irrizulta li parti mill-art hi soggetta ghal cens annwu, temporanju u revidibbli u li *"Minhabba f'hekk il-mittenti tinsab kostretta tidhol f'negozjati mad-direttarju sabiex takkwista d-drittijiet kollha tieghu dwar l-istess art."*.
(f) Min-naha tas-socjeta konvenuta wiegbet permezz ta' ittra legali datata 20 ta' Ottubru 2003 (fol. 83), li kienet qeghda zzomm lin-nutar Kristen Dimech responsabbli ghad-danni peress li kien ivverifika r-ricerki.
(g) **Fil-11 ta' Frar 2004 giet prezentata l-kawza**. Fl-1 ta' Lulju 2005 gie msejjah fil-kawza n-nutar Dr Kristen Dimech, cjoe n-nutar li ppubblika l-att.
(h) **Fit-30 ta' Gunju 2004** gie ppublikat kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Kristen Dimech, li permezz tieghu l-kumpannija attrici bieghet il-fond internament markat bin-numru erbgha (4) u li jifforma parti mill-kumpless Evenly Gardens, Triq Ghonqa, Xaghra, Ghawdex lil Fidelma Loughlin Bergin ghall-prezz ta' sittin elf lira Maltija (Lm60,000). Fil-kuntratt jinghad li 76 metru kwadru tal-art li fuqha hi mibnija d-dar hi soggetta ghal sehem mic-cens

annwu ta’ Lm30, liema cens hu fuq porzjon art b’kejl ta’ 211 metru kwadru ghall-perjodu tal-koncessjoni enfitewtika originali ta’ 50 sena li beda mill-4 ta’ Dicembru 1968 skond kuntratt li sar dakinhar min-nutar Dr Antonio Galea (fol. 264). F’dan il-kuntratt jinghad li l-enfitewsi hi prorogabbli ghall-perjodi ta’ hamsin (50) sena *ad infinitum*, u li *“After the lapse of the original period of fifty (50) years and every fifty (50) years thereafter the groundrent is to be revised and reassessed on the sole basis of the value, at the time of each revision, of the plot of land itself hereby granted on emphyteusis without in any way taking into consideration the improvements which the grantees or their assignees or persons claiming under them may have constructed thereon, in such a way that the revision of the ground rent takes into consideration at the time of each renewal the value of the pound sterling compared to its present value today in relation to the gold standard.”*.

3. Is-socjeta attrici qeghda tibbaza l-kawza fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess li l-venditrici (il-kumpannija konvenuta) tat fuq l-att ta’ bejgh. Is-socjeta attrici ghamlet riferenza ghall-Artikolu 1420 tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

“Izda meta l-fond ikun gie mibjugh bhala ***frank u hieles minn kull servitu’ jew piz iehor****, jew meta l-garanzija tkun giet xort’ohra mwieghda espressament, f’dawn il-kazijiet ix-xerrej jista’ jaghzel jew li jitlob il-hall tal-bejgh inkella indenniz, jekk il-bejjiegh ma jnehhix kull servitu’ jew piz iehor li ma jkunux gew imsemmija fil-kuntratt, ukoll jekk din is-servitu’ jew piz ikunu ta’ xorta li jidhru, u jigi ppruvat illi x-xerrej kien jaf bihom fiz-zmien tal-bejgh, izda dan kemm-il darba ma jkunx jidher car illi l-hsieb tal-partijiet ma kienx li jdahhlu din is-servitu’ jew piz fil-weghda tal-garanzija.”*.

L-eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta li l-azzjoni tas-socjeta attrici hi milquta mid-dekadenza *“...peress illi l-allegat difett okkult seta’ jigi konstatat qabel il-kuntratt ta’ trasferiment....”* (fol. 15) m’hijiex flokha in kwantu minn qari tac-citazzjoni hu evidenti li l-kaz ma jittrattax mill-*actio redhibitoria* jew l-*actio aestimatoria*.

Bl-istess mod hi minghajr bazi l-eccezzjoni ulterjuri moghtija mill-kumpannija konvenuta fit-8 ta’ Jannar 2009 li l-azzjoni hi preskritta skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili. L-indenniz li qeghda tippretendi l-kumpannija attrici hu bazat fuq il-garanzija ta’ pacifiku pussess li nghatat fuq il-kuntratt tal-25 ta’ April 2001. L-Artikolu 2153 jirreferi ghall-azzjoni ghall-hlas ta’ hsara mhux rizultanti minn kuntratt; *“...il-preskrizzjoni bijennali kontemplata fl-imsemmi art. 2258 (illum 2153) ma tolqotx l-azzjoni ghar-rizarciment ta’ danni kontrattwali, jigifieri ta’ dak id-dannu li fih jista’ jirrisolvi ruhu l-inadempiment ta’ l-obbligazzjoni kontrattwali, izda tolqot ir-rirzarciment tad-dannu extra-kontrattwali derivanti mill-colpa aquiliana, jigifieri minn fatt illecitu.”* (**Emmanuele Cassar vs Maria Ciappara** deciza fit-2 ta’ Marzu 1953 – Vol. XXXVII.i.82). Ghalhekk din l-eccezzjoni hi bla bazi.

Il-kelma *“piz iehor”* tista’ titqies li tinkludi cens. Fil-kawza **Francesco Curmi et vs Aristide Pizzuto** deciza fil-31 ta’ Ottubru 1935 (Vol. XXIX.ii.718) mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili gie osservat: ***“il-kelma piz uzata fil-ligi hija kelma generika, li tikkomprendi anki s-soggezzjoni ghall-kanoni (sentenza citata ta’ l-1912 u P.A. Dr Chetcuti vs Mallia – 19.11.88 pga. 68 Kol. 2).”***. F’dan ir-ragunament il-qorti ma tara xejn hazin in kwantu l-kliem li ntuza fl-Artikolu 1420 hu generiku, u l-kelma piz tfisser dirttijiet reali li jismembraw il-proprjeta’ u jorbtu lix-xerrej. F’dan il-kuntest il-gurista Laurent spjega: *“Cosi’ il venditore e’ garante, quando si pretende contro il compratore un diritto di uso in un bosco venduto; come se un terzo ha sul fondo un diritto di enfiteusi.”* (*Principii di Diritto Civile*, F. Laurent Vol. XXIV pagna 204).

M’hemmx dubju li s-socjeta konvenuta ma tistax tahrab mir-responsabbilta’ billi tipponta subghajha lejn in-nutar li ppubblika l-att. Il-kumpannija konvenuta obbligat ruhha espressament bil-garanzija tal-pacifiku pussess u s-socjeta attrici ghandha kull jedd li tippretendi hlas ta’ indenniz minghand is-socjeta konvenuta. Fl-ebda parti tal-kuntratt ma jinghad li xi parti mill-art oggett tal-kuntratt kienet soggetta ghall-hlas ta’ xi cens li hu revidibbli, u anzi

gie dikjarat li l-art hi *"liberu u frank"*. Ghalkemm m'hemmx qbil bejn il-kontendenti dwar jekk f'xi zmien qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienx issemma li fir-rigward ta' parti mill-art is-socjeta konvenuta kienet akkwistat biss l-utile dominju u c-cens kien revidibbli, minn qari tal-kuntratt tal-25 ta' April 2001 ma jirrizultax li l-hsieb tal-partijiet kien li fir-rigward tal-porzjon art b'kejl ta' 76 metru kwadru jkun hemm xi eskluzjoni tal-weghda tal-garanzija. Inoltre, kieku stess qabel il-kuntratt ma sarux ricerki dan il-fatt ma kienx jikkancella l-obbligu tal-kumpannija konvenuta li b'mod espress iggarantit il-pacifiku pussess (ara f'dan il-kuntest sentenza tal-Qorti ta' l-Appell[3] tal-15 ta' Frar 1995 fil-kawza **Charles Mizzi vs Joseph Pace nomine[4]**).

Ghal dak li jikkoncerna l-indenniz li tippretendi s-socjeta attrici, saret riferenza ghall-istima li ghamel il-perit Joseph Dimech (fuq inkarigu tal-istess kumpannija)[5] fejn illikwida s-somma ta' Lm8,694.21. Cifra li wasal ghaliha wara li pprogetta x'ser ikun il-valur tal-proprjeta' fis-sena 2018 (Lm19,760) u kkalkola l-valur prezenti bhala 7% ta' din ic-cifra u wara naqqas cens ta' Lm79.43 bhala *"present value of ground rent ta Lm10 p.a."*. Il-qorti ghandha rizervi dwar l-istima tal-perit Dimech, li incidentalment hu missier l-imsejjah fil-kawza. Il-perit stess xehed li ma kkunsidrax li l-enfitewsi temporanja hi prorogabbli ghal zmien indefinit (fol. 314). Il-perit ma ghamel l-ebda paragun bejn il-valur tal-proprjeta' bhala libera u franka u l-valur tal-proprjeta' li fuq parti minnha hemm jedd reali ta' enfitewsi temporanja. Hekk biss tista' tasal biex tkun taf x'inhi *"....d-differenza bejn il-valur taghha kif inhi bhala soggetta ghal cens temporanju u l-valur li kien ikolha li kieku kienet verament libera u franka kif inbieghet lill-attrici."* (xhieda ta' Emanuel Cini fl-affidavit a fol. 118), u li l-kumpannija attrici qeghda tippretendi bhala ndenniz. Meta l-perit Dimech fir-rapport tal-11 ta' Mejju 2006 (fol. 119) iddikjara x'inhu l-valur

---

[3] Sede Kummercjali.

[4] Fil-kawza **Andrew Camilleri et nomine vs Paul Enrico Vella et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Jannar 2004 gie osservat:- *"Sarux jew le r-ricerki,* ***u sarux sew jew le****, jista' jkun relevanti ghar-relazzjoni bejn ix-xerrej u l-konsulenti professjonali tieghu, izda huwa ghal kollox irrelevanti ghar-relazzjoni bejn bejjiegh u xerrej,* ***ghax il-bejjigh jibqa' marbut bil-garanzija tal-pussess pacifiku stipulata espressament fil-kuntratt ta' bejgh-u-xiri.****"*.

[5] Fol. 119.

prezenti ta' l-art, il-qorti qeghda tifhem (ukoll meqjus dak li xehed fis-seduta tat-18 ta' April 2008 (fol. 309) li l-valur mhux bhala art libera u franka imma soggett ghal enfitewsi li jista' jinfeda. F'kull kaz il-qorti ma taqbilx mat-tezi tas-socjeta attrici in kwantu rrizulta li l-fond inbiegh lil terzi, u dan kien jinkludi dik il-parti ta' l-art milquta mic-cens. Mill-provi m'hemmx hjiel li l-fatt li parti mill-art hi soggetta ghal cens revidibbli kull 50 sena u fejn il-jedd reali hu prorogabbli *ad infinitum*, kellu xi effett fuq il-prezz li s-socjeta attrici rnexxielha tinnegozja ghat-trasferiment tal-fond li bniet. Ghalkemm is-socjeta attrici ssostni li l-prezz li ghalih inbieghet il-proprjeta' *"..... ma kienx wiehed li jirrifletti l-prezz reali u gust ghall-proprjeta ta' dawn il-kwalitajiet tant tajjeb."* (fol. 340), m'huwiex bizzejjed li targumenta imma kellhom jitressqu provi sodisfacenti. Inoltre, dak li qal Emanuel Cini (direttur tas-socjeta attrici)[6] waqt il-kontro-ezami ma tistax titqies bhala prova sodisfacenti ghall-iskop ta' prova li s-socjeta attrici sofriet telf ta' qliegh meta bieghet il-proprjeta' lil Fidelma Loughlin Bergin ghall-prezz dikjarat fil-kuntratt. Ghalkemm qal li l-kumpannija kienet qeghda titlob prezz u minhabba l-kwistjoni tac-cens revidibbli (fol. 216) kellha tirrevedi l-posizzjoni taghha u tnaqqas il-prezz, din baqghet dikjarazzjoni vaga li ma giet bl-ebda mod korraborata. Mitlub biex isemmi cifri qal li ma jiftakarx. Semma wkoll li n-negozju ghall-bejgh tad-dar kien originarjament sar ma' Maltin (isemmi lil certu Reno mill-Mosta u iehor Dennis) u l-ewwel darba li ltaqghu mal-persuna li xtrat il-proprjeta kien fuq il-kuntratt. Il-kumpannija attrici ma ressqitx lil dawn il-persuni bhala xhieda biex tissostanzja t-tezi li fil-bejgh irregistrat telf ta' qliegh. Inoltre, r-rapport imhejji mill-perit Joseph Dimech in kwantu ma sar l-ebda paragun bejn il-valur tal-fond fis-suq (bhala liberu u frank) fid-data tal-bejgh[7] u l-prezz li ghalih inbiegh il-fond (Lm60,000). Kien b'dan il-mod li wiehed seta' jasal sabiex jistabbilixxi kienx hemm telf ta' qliegh ghas-socjeta attrici, gialadarba bieghet il-fond erbgha (4) xhur wara li pprezentat il-kawza. Prova li l-kumpannija attrici kellha kull opportunita li taghmel fl-istadju tal-gbir tal-provi u li facilment setghet

---

[6] Xhieda tal-11 ta' Mejju 2007 (fol. 209).

[7] 30 ta' Gunju 2004.

saret fi stadju bikri tal-procediment gialadarba l-proprjeta' nbieghet fl-ahhar ta' Gunju 2004 (xahrejn wara l-ewwel data ta' smiegh). Fil-fehma tal-qorti s-socjeta attrici lanqas ma tista' tippretendi li wara li nghalaq l-istadju tal-gbir tal-provi din il-qorti tirrimedja ghan-nuqqas taghha bil-hatra ta' perit tekniku.

4. Madankollu l-qorti ma taqbilx li l-fatt li sar in-negozju ma' Fidelma Loughlin Bergin allura s-socjeta attrici m'ghadx ghandha nteress guridiku. M'hemmx kwistjoni li n-negozju li sar bejn il-kontendenti kien bejgh u xiri ta' porzjon art libera u franka ghall-prezz ta' Lm60,000. Certament li gialadarba rrizulta li parti mill-art kienet milquta minn cens temporanju, il-prezz li hallset is-socjeta attrici ma jirriflettix dak li fir-realta' akkwistat. Il-qorti hi tal-fehma li fl-indenniz li s-socjeta attrici qeghda titlob, hemm inkluz rifuzjoni ta' parti mill-prezz li hallset ghall-akkwist tal-art.

Kejl ta' 76 metru kwadru jfisser cirka 13% ta' l-art oggett tal-kuntratt li sar fil-25 ta' April 2001 u cjoe' Lm7,800 mill-prezz ta' Lm60,000. Pero' hu fatt li l-enfitewsi hi prorogabli *ad infinitum*, ghalkemm ic-cens hu revidibbli kull hamsin (50) sena bil-mod pattwit fil-kuntratt ta' cens originali. Mhu facli xejn li wiehed jistabilixxi kemm is-socjeta attrici kienet thallas bhala prezz ghall-art kollha, kieku kienet taf li parti mill-art ma kenitx proprjeta' tas-socjeta konvenuta imma l-istess kellha jedd reali ta' enfitewsi temporanja li tiggedded ad infinitum u b'cens revidibbi. Dan iktar u iktar meta ma saritx stima b'riferenza ghaz-zmien tal-kuntratt, cjoe' 25 ta' April 2001. Il-qorti temmen li ghandha tipprocedi sabiex tillikwida somma *arbitrio boni viri.* Wara li qieset dawn il-fatturi qeghda tillikwida s-somma ta' tmint elef euro (€8,000). Ghalkemm ir-rapprezentant tas-socjeta attrici qal li kieku kienu jafu b'dawn il-fatti qabel sar il-kuntratt ma kienux jixtru, fir-realta' n-negozju sehh u s-socjeta attrici ma talbitx ix-xoljiment tal-kuntratt. Anzi l-art giet sussegwentement zviluppata u s-socjeta attrici bieghet il-proprjeta'.

5. Fir-rigward tan-nutar Dimech, ghal dak li jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni li nghatat minnu, hu veru li t-talbiet kif proposti fic-citazzjoni jistghu jintlaqghu biss fil-konfront tal-kumpannija konvenuta in kwantu n-nutar ma kienx il-venditur. Il-kawza saret fuq il-bazi tal-garanzija ta' pacifiku pussess li nghatat mill-kumpannija venditrici fuq l-att ta' trasferiment. Ghalhekk ghal fini ta' integrita' ta' gudizzju ma kienx necessarju li n-nutar Dimech jiddahhal parti fil-kawza. Madankollu kif osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Riolo proprio et nomine vs Carmel Muscat** deciza fil-15 ta' Marzu 1991, l-istitut tal-kjamat fil-kawza ghandu wkoll l-iskop li *".....jissalvagwardja d-drittijiet ta' min ikun indirettament interessat fl-ewwel azzjoni gudizzjarja u li aktarx ggib warajha azzjoni ohra bhala konsegwenza taghha."*. F'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Azzopardi et vs Calcedonio sive Donald Attard et** tas-27 ta' Jannar 1997, il-qorti abbracjat il-fehma li: *"L-interess li jillegittima l-kjamata in kawza ghandu jkun fl-ezitu tal-gudizzju intiz dan l-interess mhux necessarjament fis-sens li l-kjamat in kawza jkun kundannat jew illiberat, imma anke fis-sens li hu jkun jista jsostni r-ragunijiet ta' l-attur jew tal-konvenut, jew tieghu stess differenti mit-tnejn, jew ghal wiehed jew ghall-iehor u jipprovoka decizjoni, fil-limiti ta' l-azzjoni, li tistabilixi certi fatti u certi drittijiet favorevoli jew kuntrarji ghalih bla ma jigi liberat jew kundannat. (Vol. XXXIX.iii.889)"*[8].

Fir-rigward ta' l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni moghtija min-nutar Dimech, fil-kawza ***Mary Xuereb vs Nutar Emmanuele Agius*** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fil-31 ta' Ottubru 1959 - Vol. XLIII.ii.789), gie osservat:- **"***Jekk nutar jassumi inkarigu u jaghti parir li jkun konness u jkollu rapport dirett ma' dak l-inkarigu, il-htija li fiha huwa jinkorri minhabba dan il-parir, jekk ikun hemm din il-htija, hija htija kuntrattwali.".* F'din is-sentenza gie kkonfermat li f'tali cirkostanzi m'hijiex applikabbli l-preskrizzjoni ta' sentejn izda dik kwinkwennali. Ghalhekk certament li fil-konfront tas-socjeta attrici m'huwiex

[8] Ir-riferenza ghal Volum XXXIX.iii.889 hi zbaljata in kwantu ma tittrattax l-istitut tal-kjamat fil-kawza.

applikabbli l-Artikolu 2153[9]. B'riferenza ghar-rikors prezentat mis-socjeta konvenuta fit-2 ta' Jannar 2009, m'hijiex rilevanti d-data meta n-nutar Dimech gie notifikat bl-att tac-citazzjoni. Dan in kwantu il-qorti temmen li fejn persuna tigi msejha f'kawza, ma' l-ghoti tad-digriet (1 ta' Lulju 2005) il-preskrizzjoni ma tkompli tiddekorri[10]. Hu minn dakinhar li l-kjamat fil-kawza jsir parti fil-kawza u m'hijiex rilevanti l-gurnata tan-notifika tac-citazzjoni (illum rikors guramentat). Min-naha l-ohra hu evidenti l-isforzi li saru mill-imsejjah fil-kawza sabiex kemm jista' jkun jevita n-notifika tac-citazzjoni (ara dokumenti a fol. 91 u fol. 103). Ghal dak li jittratta l-ittra ufficjali prezentata fit-13 ta' Ottubru u kopja ta' liema giet annessa man-nota ta' sottomissjonijiet tan-nutar Dimech, kopja informi ta' l-istess att kien diga' gie esebit (fol. 82) u mill-ittra legali a fol. 83 jirrizulta li din l-ittra ufficjali kienet giet prezentata fit-13 ta' Ottubru 2003. Il-qorti ghandha kull jedd li tara atti gudizzjarji li jkunu depozitati fl-arkivju tal-qorti u li tkun saret riferenza ghalihom fil-kors tal-process gudizzjarju. F'kull kaz, din l-ittra ufficjali ma timpingi bl-ebda mod fuq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghall-jedd ta' azzjoni tal-kumpannija attrici fil-konfront tan-nutar Dimech. Ghaldaqstant, il-qorti tichad it-talbiet li saru permezz tar-rikors prezentat mill-kumpannija konvenuta fit-2 ta' Jannar 2009.

Ghal dik li hi responsabbilta' ta' nutar fil-qadi tad-dmirijiet tieghu, tezisti responsabbilta' kuntrattwali mhux biss fejn ikun hemm inadempiment tal-kuntratt imma fil-kazijiet kollha fejn hemm vjolazzjoni ta' obbligazzjoni partikolari li persuna ghandha fil-konfront ta' persuna ohra, kemm jekk tali obbligu jirrizulta minn kuntratt u wkoll jekk jirrizulta mil-ligi.

Mill-atti jirrizulta li n-nutar kien inghata nkarigu mill-kumpannija attrici. Fatt li s-socjeta konvenuta taccetta skond it-tielet eccezzjoni (fol. 15). In-nutar stess

---

[9] *"L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn."*.

[10] Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **M. Briffa nomine vs J. Debono** deciza fis-7 ta' Lulju 1992 fejn ghaddew iktar minn 10 snin qabel il-konvenut gie notifikat bic-citazzjoni.

ikkonferma li qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt kien ghamel is-soliti ricerki. In-nutar ghalkemm fil-pubblikazzjoni ta’ kuntratt qieghed jezercita funzjoni pubblika, hu wkoll professjonist. Il-klijent ghandu kull opportunita’ u dritt li jaffida lin-nutar inkarigu li jkollu karattru privat. F’dik l-eventwalita’ hu evidenti li jigi konkluz kuntratt bejn iz-zewg partijiet. Mill-provi rrizulta kif parti mill-inkarigu moghti lin-nutar kien sabiex jara r-ricerki u minnhom jiddetermina, qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, jekk dak li gie mwieghed fil-konvenju mill-kumpannija konvenuta huwiex minnu. Dan certament fir-rigward tat-titolu fuq il-proprjeta’ oggett tal-kuntratt u jekk huwiex liberu u frank. Kieku ma kienx inghata dan l-inkarigu, ma kienx jaghmel sens li n-nutar jordna u jezamina r-ricerki. Sahansitra, f’dan il-kaz irrizulta kif in-nutar ma qaghadx biss fuq in-noti ta’ l-insinwa imma ra wkoll il-kuntratti precedenti. Fil-kuntratt li sar fil-25 ta’ April 2001 (fol. 6) u li nkiteb min-nutar Dimech, jinghad li l-kumpannija venditrici akkwistat il-proprjeta’ b’kuntratt li sar fl-atti tan-nutar Dr Clyde La Rosa fit-12 ta’ Frar 1999. Permezz ta’ dak il-kuntratt gew trasferiti tlett (3) proprjetajiet li huma kontigwi, u l-utile dominju fuq porzjon art li wkoll hi kontigwa u *“....forming part of the lands known as Ic-Cens ta’ Gurdan”, in the district of Ghajn Qamar, in the limits of Xaghra, Gozo, measuring approximately one hundred and eight eigh point three square metres (188.3s.m),.... subject to the annual and temporary ground-rent of thirty Maltese Liri (Lm30) for the period which remains from the original emphyteutical concession of fifty (50) years which commenced on the fourth (4th) December, nineteen hundred and sixty eight (1968)......”* (fol. 248-249). Dwar din l-art jinghad ukoll: *“A plan of the said land is attached to the deed of emphyteusis in the records of Notary Doctor Antonio Galea of the fourth (4th) day of December, nineteen hundred and sixty eight (1968) between the Cathedral of Gozo and Leonard Francis and Lesley Muriel, spouses Warren.”* (fol. 249). In-nutar Dimech spjega li d-diffikulta kienet li kien difficli li tiddetermina jekk parti mill-art oggett tal-akkwist kenitx tifforma parti mill-art li tidher fil-pjanta annessa mal-kuntratt li sar fl-1968 (fol. 280). Minn din il-pjanta, kopja ta’ liema tinsab a fol. 275, lanqas il-qorti ma

setghet tiddetermina jekk parti mill-art oggett tal-kuntratt li sar fil-25 ta’ April 2001 kienet tinkludi parti mill-art (kif rajna kejl ta’ 76 metru kwadru) li fuqha l-venditrici kellha biss jedd reali ta’ enfitewsi u mhux titolu ta’ proprjeta. Il-qorti certament li tifhem u tapprezza l-argument tan-nutar Dimech li m’huwiex tekniku, u li mill-pjanta annessa ma’ l-atti tal-4 ta’ Dicembru 1968 tan-nutar Dr Antonio Galea ma setax jistabbilixxi b’certezza jekk l-art li kienet ser tinxtara mill-kumpannija attrici kenitx tinkludi xi parti mill-art li fuqha l-kumpannija konvenuta kellha biss l-utile dominju. Min-naha l-ohra m’hemmx dubju li r-ricerki jsiru sabiex ix-xerrej iserrah rasu li qieghed jixtri tajjeb u mhux ser jiltaqa’ ma’ xi sorpriza wara li jkun sar l-akkwist. Mill-provi rrizulta li n-nutar Dimech kien accetta l-inkarigu li jezamina dawn ir-ricerki, tant li qal li kien ra wkoll il-kuntratt pubblikat min-nutar Dr Clyde La Rosa fit-12 ta’ Frar 1999 u l-kuntratt tal-4 ta’ Dicembru 1968 fl-atti tan-nutar Dr Antonio Galea. Ma rrizultax jekk in-nutar Dimech talabx jew ircieva xi kumpens ghal dan is-servizz pero’ certament ta parir lill-kumpannija attrici. Hi l-fehma tal-qorti li meta n-nutara jidhlu ghal dan it-tip ta’ inkarigu ghandhom jaccertaw ruhhom li xogholhom iwettquh sew u f’kaz ta’ dubju ghandhom jaghmluha cara mal-klijent li hemm dubju. Ikun imbaghad fl-obbligu tal-bejjiegh li jiccara l-affarijiet, u f’kaz fejn in-nutar jibqa’ mhux sodisfatt ghandu jiehu l-prekawzjonijiet necessarji sabiex ma jesponix lilu nnifsu ghal xi responsabbilta’ bla bzonn. Hu minnu li sakemm l-art kollha f’Malta tigi registrata mar-Registru ta’ l-Artijiet, il-kompitu tan-nutara mhu facli xejn partikolarment fejn si tratta ta’ kuntratti antiki fejn in-norma kienet li ma tigix annessa pjanta ma’ l-att. Dan apparti l-prassi l-ohra li n-noti ta’ insinwi jkunu qosra u li ma tistax torbot fuqhom, u hafna drabi jkun hemm bzonn li wiehed jirreferi ghall-att innifsu.

Il-qorti tistqarr li f’dan il-kaz in-nutar seta’ mexa b’iktar kawtela, fis-sens li ghal skopijiet ta’ certezza seta’ facilment ta parir lis-socjeta attrici sabiex tfittex l-ghjanuna ta’ perit sabiex jistudja l-pjanti relattivi u jigi accertat jekk xi parti mill-art li kienet ser tkun oggett tal-kuntratt ta’ bejgh kenitx tinkudi parti mill-art li l-kumpannija konvenuta kienet akkwistat b’utile dominju temporanju permezz tal-kuntratt

li sar fit-12 ta' Frar 1999. Fatt li jidher li hu rikonoxxut min-nutar innifsu li qal: *"Kemm hi preciza l-pjanta, ovvjament jien ma jiniex perit**, u ma nahsibx li jien kompetenti bizzejjed biex nara hix preciza jew le l-pjanta."*** (fol. 280). Hu proprju ghalhekk li n-nutar ma messu qatt ha r-riskju u certament kien floku li jaghti parir lill-klijent li jfittex parir ta' persuna teknika.

Dan iktar u iktar meta l-art qeghda f'area ta' registrazzjoni u n-nutar Dimech ddikjara li f'dan ir-rigward kien ipprova jaghmel ricerka fir-Registru ta' l-Artijiet izda ma nghatax l-informazzjoni peress li qalulu li l-file mitluf. Fatt li fih innifsu jikkonferma li n-nutar kien qieghed jipprova wkoll jistabilixxi jekk xi parti mill-art in vendita kenitx b'jedd reali ta' utile dominju li jissemma fil-kuntratt tal-1999. In-nutar ma ta l-ebda spjegazzjoni ta' x'wasslu biex f'dawn ic-cirkostanzi xorta jghaddi ghall-pubblikazzjoni ta' l-att meta ghal raguni jew ohra ma kienx irnexxielu jaghmel l-accertamenti kollha li hemm bzonn li jsiru, u m'hemmx dubju li f'dak l-istadju kien jezisti element ta' incertezza. Fl-ebda stadju tal-provi ma rrizulta li n-nutar kien esprima xi parir kontra l-pubblikazzjoni tal-kuntratt u li l-kuntratt sar fuq insistenza tal-kumpannija attrici. Il-qorti m'ghandix l-icken dubju li d-diretturi tas-socjeta attrici qaghadu fuq dak li qalilhom in-nutar, u l-kuntratt sar wara li n-nutar qalilhom li r-ricerki kienu "ndaf". Is-socjeta attrici fdat fuq l-accertamenti li ghamel in-nutar Dimech. In-nutar m'ghandux bzonn igorr fuq spallejh responsabbilta' bla bzonn, izda fejn jaghzel li jgorrha jrid iwiegeb ghan-nuqqasijiet tieghu. Il-qorti tapprezza li anke fil-kamp notarili (bhal professjonijiet ohra) in-nutar qieghed jahdem taht pressjoni u f'ambjent ferm kompetittiv, f'suq limitat u fejn l-ispejjez dejjem jikbru. Pero' din m'hijiex xi gustifikazzjoni ghal nuqqasijiet li jsiru fil-qadi ta' dmirijietu. Dan iktar u iktar meta wiehed jifhem li bhala professjonist hu mistenni li jkollu sens qawwi ta' responsabbilta' u gharfien dwar dak li qieghed jaghmel u r-riperkussjonjiet li partijiet jistghu jsofru l-partijiet, iktar u iktar mehud in konsiderazzjoni li qieghed jaqdi funzjoni pubblika. Il-gurista Carnelluti spjega l-importanza tal-professjoni notarili, ***"tanto piu notaio, tanto meno giudice"***, cjoe' li

iktar ma jwettaq dmirijietu tajjeb inqas hemm htiega li wiehed jirrikorri quddiem il-qrati.

Skond l-Artikolu 1132 tal-Kodici Civili:

“...... id-diligenza li wiehed ghandu juza fl-esekuzzjoni ta’ kull obbligazzjoni, sew jekk din ikollha bi hsieb il-gid biss ta’ wahda mill-partijiet sew jekk tal-parti l-wahda u l-ohra, hija, f’kull kaz, dik ***ta’ missier tajjeb tal-familja****, kif hemm provdut fl-artikolu 1032.”*.

Ghalkemm in-nutar ikun wettaq sew id-dmirijiet skond l-Ordinanza dwar il-Professjoni Notarili, id-dmirijiet tieghu ma jieqfux hemm fejn jinghata l-inkarigu sabiex jezamina u jaghti parir fuq ir-ricerki (inkluz it-titolu tal-venditur). Minkejja li f’dan il-kaz il-mod kif ipproceda n-nutar ta lok biex ix-xerrej sofra pregudizzju in kwantu rrizulta li fuq parti mill-art l-awtrici taghha kellha biss l-utile dominju, mill-atti hu altru milli evidenti li l-kumpannija attrici m’hijiex tippretendi hlas ta’ danni minghand il-kjamat fil-kawza minhabba responsabbilta’ kuntrattwali. Tant hu hekk li fin-nota ta’ sottomissjonijiet baqghet tinsisti li r-responsabbilta’ hi tal-kumpannija konvenuta mehud in konsiderazzjoni li tat il-garanzija ta’ pacifiku pussess. Fl-ebda parti tan-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta attrici, li wara kollox fiha gabra tal-argumenti li ghamlet din il-parti, m’hemm xi accenn li din il-kumpannija qeghda tippretendi xi hlas minghand in-nutar Dimech. Il-kumpannija konvenuta bhala l-bejjiegh m’ghandha l-ebda dritt tipprova tfarfar ir-responsabbilta’ diretta li ghandha fil-konfront tax-xerrej billi tipponta subghajha lejn in-nutar li ppubblika l-att. Jekk qabel sar il-bejgh id-diretturi tal-kumpannija konvenuti kienu konvinti li parti mill-art in vendita kienet b’cens, ma messhom qatt iffirmaw il-kuntratt, jew kellhom jinsistu li ssir rizeva fil-kuntratt, jew messhom fittxew parir legali.

Fl-Italja, fil-kamp ta’ responsabbilta’ notarili hu meqjus li:
(a) Fit-twettiq ta’ obbligazzjonijiet li huma inerenti ghall-attivita’ professjonali tieghu, nutar hu tenut li josserva grad partikolari ta’ diligenza li hu superjuri ghal dak tal-persuna medja;

(b) In-nutar ghandu l-kompitu difficli u mhux kondizzjonat li jivverifika minn qabel l-istat guridiku tar-*res* oggett tat-trasferiment. F'dan il-kuntest hu meqjus responsabbli nutar li ma jivverifikax b'mod preventiv li m'hemmx iskrizzjonijiet li huma ta' pregudizzju. Jidher li din il-konkluzjoni hi bazata fuq il-fatt li n-nutar ihejji l-att prevja l-indagni tal-volonta' tal-partijiet, fis-sens li jittraduci l-volonta' f'mezz ta' negozju li jkun idoneju sabiex jikkonsegwixxi ir-rizultat li jkunu jridu l-partijiet. Ghalhekk l-inadempiment tal-attivita' preparatorja u accessorji ghall-kuntratt pubbliku huma fihom infishom fonti ta' responsabbilta'; *"in linea di principio va osservato che il notaio richiesto di una prestazione professionale assume gli obblighi derivanti dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale,* ***anche quelle attivita' preparatorie e successive, necessarie perche' sia assicurata la serieta' e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed in particolre la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti dell'atto.****"* (Cassazione 22/10/2002 numru 14934). Kazistika ohra tipprovdi:

"La giurisprudenza sovente ha ritenuto responsabili per colpa professionale i notai che abbiano omesso di effettuare le indagini relative alla liberta' del bene immobile oggetto della vendita effettuata con rogito notarile (il c.d. obbligo delle visure).

In un primo tempo i giudici ritenevano responsabile il notaio solo se il cliente era in grado di dimostrare di avergli dato espresso incarico di effettuare le indagini. Successivamente, a partire degli anni '80, in modo costante si e' ritenuto che il notaio incaricato di redigere un atto di trasferimento immobiliare sia obbligato a fare le relative ispezioni in ragione della sua funzione notarile."[11].

[11] *Trattato Breve della Responsabbilta' Civile*, Giovanna Visintini (Cedam, 1996) pagna 269.

L-iktar kazijiet komuni ta' responsabbilta' notarili jirrigwardaw l-inezatta identifikazzjoni tal-partijiet; in-nuqqas ta' accertament jew accertament mhux korrett ta' informazzjoni mir-ricerki (Cass. 29/8/1987 n. 7127, Cass 10/10/1992 n. 11094); in-nuqqas jew dewmien fit-traskrizzjoni ta' l-att notarili; in-nuqqas ta' ghoti ta' informazzjoni lill-klijent.

Il-qorti tistqarr li din ir-responsabbilta' hi kemxejn imgebbda, fis-sens li iktar taqbel mal-fehma li n-nutar hu responsabbli f'dawk il-kazijiet fejn ikun ircieva inkarigu minghand il-klijent sabiex jwettaq ir-ricerki biex jigi stabbilit jekk l-immobbli li ser jixtri hi libera minn pizijiet, li l-bejjiegh ghandu titolu u jekk il-proprjeta' hijiex milquta minn xi garanziji. L-Artikolu 2 tal-Kap. 55 jipprodi:

*"In-nutara huma ufficjali pubblici. Huma awtorizzati li jircievu atti fost il-hajjin u testmenti, **li jaghtuhom fidi pubblika**, li jwiegbu ghall-kustodja taghhom u li jaghtu kopji u estratti ta' dawn l-atti jew testmenti."*.

Mil-ligi stess il-qorti ma tasalx biex tghid li jirrizulta obbligu fuq in-nutar li jwettaq tali ricerki bhala att preparatorju qabel il-kuntratt. Ghalkemm nutar jaghti fidi pubblika lill-atti, ma jfissirx li parti integrali tal-obbligazzjoni tan-nutar hi l-ezami tar-ricerki. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn in-nutar ghandu jkollu dan l-obbligu, meta parti (il-bejjiegh) taghmel dikjarazzjoni (kif gara f'dan il-kaz) li l-fond hu liberu u frank. Madankollu, il-qorti hi tal-fehma li n-nutar ghandu jgharraf lill-klijent li hu essenzjali li jsiru r-ricerki fuq il-proprjeta' qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. F'dan il-kuntest din il-qorti taqbel perfettament mal-fehma espressa mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[12] fil-kawza **Carmel Galea et s Nutar Pubbliku Dottor Pierre Falzon** deciza fit-12 ta' Ottubru 2006[13] li, *"....din il-Qorti thoss li, bir-rispett kollu, ghandha tikwalifika dak li qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza Zammit vs Tabone deciza fit-13 ta' Ottubru 1977, fis-sens li nutar mhux obbligat, fuq konvenju, li jaghmel ir-ricerki dwar il-beni in vendita, u dan*

[12] Imhallef T. Mallia.
[13] Pendenti quddiem il-Qorti ta' l-Appell.

*biex jizdied li, ghalkemm dan hu minnu, **in-nutar ghandu obbligu jispjega b'mod car il-posizzjoni lill-partijiet, u dan kif inghad aktar qabel.**"*. In-nuqqas ta' taghrif lix-xerrej jista' jwassal ghal xi argument fis-sens li n-nutar ikun responsabbli ghall-hsara ghaliex **jezisti obbligu li jaghti informazzjoni lill-klijent**. Pero' f'din il-kawza din il-materja, ghalkemm ta' interess, m'hijiex in diskussjoni u l-qorti hi tal-fehma li m'hemmx htiega li tesprimi gudizzju f'dan ir-rigward. Ir-ricerki jsiru fil-perjodu wara li jkun gie ffirmat il-konvenju, li hu proprju l-ghan principali ghalfejn isir.

Fil-konfront tal-kumpannija konvenuta (venditrici), mill-provi ma rrizultax li n-nutar Dimech inghata xi nkarigu sabiex jaghti parir professjonali lill-bejjiegh. Il-qorti m'hijiex tal-fehma li ghalkemm is-socjeta konvenuta kienet wahda mill-partijiet ghall-kuntratt, tezisti xi relazzjoni kuntrattwali bejn in-nutar u l-bejjiegh fir-rigward ta' l-accertament tar-ricerki. Ghalkemm jista' jkun li l-kumpannija konvenuta strahet fuq il-parir li ta n-nutar Dimech lill-kumpannija kompratrici, b'daqshekk ma jfissirx li gie nstawrat xi rapport kuntrattwali bejn il-kumpannija venditrici u n-nutar. Dan ma jfissirx li nutar li jkun ippubblika att ma jistax ikun responsabbli ghal danni li ssofri terza persuna. F'dan il-kuntest hi nteressanti u tista' tkun rilevanti s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Brian Bugeja vs Nutar Pubbliku Dr Herbert Cassar et** tas-27 ta' Lulju 2007 fejn irrizulta li l-att ma kienx gie insinwat. Il-Qorti ta' l-Appell osservat li:-

(a) L-obbligu ta' insinwa ta' att pubbliku hu ta' ordni pubbliku, u jekk ma ssirx in-nutar jesponi ruhu ghad-danni.

(b) Min jirreklama d-danni jrid ikun gie milqut b'mod avvers bin-nuqqas tan-nutar.

(c) *"Principalment huma l-partijiet li jistghu jirreklamaw danni billi nuqqas simili certament jippregudika l-posizzjoni taghhom qua venditur u kompratur rispettivament tal-proprjeta' in vendita. Jista' ukoll jirreklama danni terz interessat f'dik il-proprjeta' bhal ma hu kreditur ipotekarju billi l-assenza ta' l-insinwa ta' l-att thalli tali kreditur jew parti interessata fid-dlam b'mod li*

ma jkunx jista' jirreklama d-drittijiet tieghu. Pero' persuna ghal kollox estranea ghall-att ta' vendita qatt ma jista' jirreklama danni minhabba n-nuqqas tan-nutar li jinsinwa l-kuntratt ***jekk ma jipprovax li b'xi mod kellu interess dirett f'dak il-bejgh.*** *"*.

F'kull kaz pero', fil-kors tas-smiegh tal-kawza il-kwistjoni dwar responsabbilta' tan-nutar giet trattata fil-konfront tal-kumpannija attrici, u mhux jekk il-kumpannija konvenuta ghandix jedd li titlob hlas minghandu ghall-hsarat li setghet sofriet. Tant hu hekk li din il-materja ma gietx trattata fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-kumpannija konvenuta, li llimitat ruhha fuq ir-responsabbilta' tan-nutar Dimech fil-konfront tal-kumpannija attrici minhabba zball professjonali li wettaq meta ra r-ricerki. Il-qorti m'hijiex tal-fehma li f'dawn ic-cirkostanzi ghandha tesprimi ruhha, kif wara kollox ghandha tibqa' mpregudikata l-kwistjoni jekk b'applikazzjoni tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili[14] il-jedd ta' l-azzjoni tal-kumpannija konvenuta ghad-danni hijiex preskritta. F'din il-kawza m'hijiex qeghda tigi trattata l-jedd ta' l-azzjoni tal-kumpannija konvenuta. Certament li f'dik l-eventwalita' jistghu jkunu rilevanti:-

(d) Sarux atti gudizzjarji li permezz taghhom il-kumpannija konvenuta wriet bic-car li qeghda zzomm il-jeddijiet taghha fil-konfront tal-imsejjah fil-kawza (Artikolu 2128 tal-Kodici Civili), fis-sens li qeghda tippretendi hlas ta' danni minghand in-nutar Dimech. Fil-kors ta' dan il-procediment il-kumpannija konvenuta llimitat ruhha biex tghid li jekk hemm xi indenniz dovut lill-kumpannija attrici, il-hlas ghandu jsir min-nutar Dimech tant li talbet li jigi msejjah fil-kawza[15]. Fl-ebda stadju tal-process ma ddikjarat li ghandha xi jedd ta' azzjoni kontra n-nutar Dimech. Il-kumpannija konvenuta baghtet biss ittra legali datata 9 ta' Lulju 2003 lin-nutar Dr Kristen Dimech (fol. 84) fejn zammitu responsabbli ghall-hlas ta' danni fl-eventwalita' li ssofri xi hsara minhabba n-negligenza tieghu. Ittra li ntbaghatet bi twegiba ghal dik mibghuta min-nutar Dimech u datata 24 ta' Gunju 2003[16] fejn kiteb:

[14] Jekk jippretendi l-kjamat fil-kawza fir-raba' eccezzjoni.
[15] Ara nota ta' l-eccezzjonijiet a fol. 15 u rikors a fol. 65.
[16] Kopja ma gietx esebita.

"it now transpires that a part of the said land is subject to groundrent revisable every fifty years and payable to Concorde Properties Ltd." [17].

(e) Jekk il-perjodu ta' sentejn jiddekorrix mid-data li jigi kommess l-att li jaghti lok ghall-jedd ta' azzjoni ghall-hsarat, jew mid-data li l-kumpannija konvenuta giet a konjizzjoni tal-jedd tal-kumpannija attrici li titlob indenniz, jew mid-data li jsehh id-dannu (id-data li ssir gudikat is-sentenza li biha l-kumpannija konvenuta tigi kundannata thallas indenniz.).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi -

i. Tichad l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-kumpannija konvenuta li l-kumpannija attrici m'ghandhiex interess guridiku u li l-azzjoni hi preskritta skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

ii. Tichad l-ewwel eccezzjoni tan-nutar Dr Kristen Dimech, u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tielet eccezzjoni peress li rrinunzja ghall-istess[18]. Tichad ir-raba' eccezzjoni in kwantu din hi diretta fil-konfront tal-kumpannija attrici, b'dan li fil-meritu tiddikjara li l-kumpannija attrici m'hijiex tippretendi hlas ta' danni minghand in-nutar Dimech u f'kull kaz it-talbiet kif proposti fic-citazzjoni ma jistghux iregu kontra l-imsejjah fil-kawza.

iii. Thalli mpregudikata l-kwistjoni dwar jekk il-jedd ta' azzjoni tal-kumpannija konvenuta fil-konfront tal-imsejjah fil-kawza huwiex preskritt.

iv. Tichad it-tieni u tielet eccezzonijiet tal-kumpannija konvenuta[19] u filwaqt li tilqa' t-talbiet

---

[17] Skond ma jinghad fl-ittra datata 9 ta' Lulju 2003.
[18] Ara nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-8 ta' Ottubru 2008 (fol. 342).
[19] L-ewwel eccezzjoni giet deciza permezz ta' setenza parzjali li nghatat fid-9 ta' Novembru 2004 (fol. 54).

attrici, tikkundanna lill-kumpannija konvenuta thallas is-somma ta' tmint elef euro (€8,000) bhala ndenniz.

Spejjez kontra l-kumpannija konvenuta, inkluzi dawk ta' l-imsejjah fil-kawza li ddahhal f'dawn il-proceduri fuq talba ta' l-istess kumpannija.

< Sentenza Finali >

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