QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 17 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 3/2013 AF

Cliffhanger Developments Limited (C-29507)

vs

Nutar Dottor Malcolm Licari LL.D

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi Cliffhanger Developments Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 30 ta' Settembru, 2008 fl-atti tal-intimat Nutar Dottor Malcolm Licari LL.D (kopja hawn annessa bhala Dok. "A") is-socjetà rikorrenti xtrat u akkwistat minghand Brian Spiteri u Judith Spiteri l-proprjetà immobbli minghajr numru ufficjali u bl-isem "Villa Belvedere" bl-artijiet annessi maghha fi Triq il-Fawna, Telgha tal-Madliena, Madliena fil-limiti tas-Swieqi u San Giljan u dan versu l-prezz u l-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi kuntratt.

Mal-imsemmi kuntratt pubbliku u bhala parti integrali minnu giet annessa pjanta (kopja hawn annessa bhala Dok. "B") li kienet turi li din il-villa mertu tal-kuntratt ta' komprovendita fuq deskritt flimkien mal-artijiet annessi maghha kellha kejl superficjali ta' circa elf, erba' mija u hamsa u disghin metru kwadru (1,495 m.k.).

Is-socjetà rikorrenti hija socjetà li topera fil-qasam tal-izvilupp u l-bejgh tal-proprjetà immobbli u kienet xtrat u akkwistat din il-villa ghall-iskop ta' zvilupp u kummerc tant li hija kienet talbet u ottjeniet il-permessi mehtiega u necessarji minghand l-awtoritajiet kompetenti ghad-demolizzjoni ta' din il-villa u l-bini u l-izvilupp ta' zewg *semi-detached villas* li effettivament gew mibnija u zviluppati.

Sussegwentement, wara li s-socjetà rikorrenti kienet digà bniet u zviluppat dawn iz-zewg *semi-detached villas* u anke dahlet f'konvenju ghall-bejgh ta' wahda minnhom u addirittura bieghet is-*semi-detached villa* l-ohra lil terzi, s-socjetà rikorrenti saret taf illi parti sostanzjali mill-proprjetà immobbli lilha mibjugha u trasferita mill-fuq imsemmija Brian Spiteri u Judith Spiteri permezz tal-fuq imsemmi kuntratt pubbliku datat 30 ta' Settembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Licari LL.D fil-fatt ma kienitx tappartjeni lilhom izda kienet tappartjeni lill-Gvern ta' Malta ossia l-Kummissarju tal-Artijiet.

L-intimat kien gie inkarigat mis-socjetà rikorrenti biex jirredigi u jirregistra l-konvenju li kien gie ffirmat bejn is-socjetà rikorrenti u l-fuq imsemmija Brian Spiteri u Judith Spiteri u biex qabel il-pubblikazzjoni tal-att finali jaghmel ir-ricerki kollha mehtiega u necessarji sabiex jaccerta ruhu, fost affarijiet ohra, illi l-vendituri li minghandhom is-socjetà rikorrenti kienet qeghda tixtri din il-proprjetà kellha titolu validu u tajjeb ta' assoluta proprjetà fuq l-immobbli li s-socjetà rikorrenti kienet qeghda tixtri u takkwista fl-intier taghha.

L-intimat wera negligenza u traskuragni jew nuqqas ta' hila fl-ezercizzjoni tal-professjoni tieghu meta naqas milli jinduna mir-ricerki minnu kondotti (jew suppost kondotti) illi l-proprjetà immobbli illi l-imsemmija Brian Spiteri u Judith Spiteri kienu qed ibieghu u jittrasferixxu a favur tas-socjetà rikorrenti ma

kienitx tappartjeni kollha lilhom izda parti sostanzjali minnha kienet tappartjeni lill-Gvern ta' Malta ossia l-Kummissarju tal-Artijet.

Is-socjetà rikorrenti sofriet danni ingenti b'rizultat tat-traskuragni, negligenza u/jew nuqqas ta' hila fl-ezercizzju tal-professjoni tieghu da parti tal-intimat, tant illi sussegwentement kienet kostretta li tixtri minghand il-Kummissarju tal-Artijiet dik il-porzjon diviza ta' art li hija suppost li digà kienet xtrat u akkwistat permezz tal-imsemmi kuntratt pubbliku datat 30 ta' Settembru 2008 fl-atti tal-intimat Nutar Dottor Malcolm Licari LL.D.

L-intimat gie interpellat sabiex jersaq ghall-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni kollha sofferti mis-socjetà rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali datata 3 ta' Ottubru 2011 izda l-intimat baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara lill-intimat responsabbli ghad-danni kollha sofferti mis-socjetà rikorrenti b'rizultat tal-fatt illi, ghar-ragunijiet fuq imfissra, l-intimat kien traskurat, negligenti u/jew wera nuqqas ta' hila fl-ezercizzju tal-professjoni tieghu.

2. Tillikwida d-danni kollha sofferti mis-socjetà rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta' perit/i nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimat biex ihallas lis-socjetà rikorrenti dawk id-danni kif likwidati.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 3 ta' Ottubru 2011 u bl-imghax legali mid-data tan-notifika tal-istess ittra ufficjali sad-data tal-hlas effettiv kontra l-intimati li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Nutar Dottor Malcolm Licari, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u respinti bl-ispejjez stante li inkwantu l-kawza hija intavolata unikament fil-konfront tal-esponenti, il-gudizzju ma hux ser ikun wiehed integru kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u respinti bl-ispejjez stante li din il-kawza hija intempestiva fost ragunijiet ohra peress illi s-socjetà attrici ghandha l-ewwel u qabel kollox tniehed proceduri u tfittex rimedji kontra l-vendituri u c-cessjonarji li jirrizultaw mill-att pubbliku datat tletin (30) ta' Settembru 2008 fl-atti tan-nutar esponenti stante d-dannu allegat jemani se mai mill-fatt li kien hemm karenza fl-oggett ossia proprjetà mmobbli mibjugha.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u respinti bl-ispejjez stante li s-socjetà attrici kellha qabel kollox tipproponi kawza fil-konfront tal-vendituri u c-cessjonarji u semmai ir-responsabbilità tan-nutar esponenti tkun *in subsiduum* ghar-responsabbilità tal-vendituri u cessjonarji (ara kawza Galea vs Falzon – Appell Superjuri 286/2002/1 – Deciza 9 ta' Ottubru 2009). Din il-karenza ma tistax tigi sanata bil-kjamata in kawza tal-venditur u tac-cessjonarji stante li f'tali kaz il-kawza jkollha premessi u talbiet differenti minn dawk odjerni. L-esponenti jeccepixxi illi jekk ir-rikorrenti sofra d-dannu allegat, dan kien principalment minhabba l-oggett mibjugh ovvjament mill-venditur u c-cessjonarji u s-socjetà rikorrenti kellha dviersi rimedji espressi fil-ligi fil-konfront tal-venditur u c-cessjonarji li ghazlet li ma tipprosegwix.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu u ghandhom jigu michuda u respinti bl-ispejjez stante li n-nuqqas ta' talba ghal dikjarazzjoni li s-socjetà attrici sofriet danni.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u respinti bl-ispejjez stante li n-nutar wettaq l-inkarigu lilu moghti b'reqqa u bl-ebda mod ma kien negligenti u/jew traskurat u/jew wera nuqqas ta' hila mitluba fl-ezercizzju tal-professjoni tieghu kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u respinti bl-ispejjez stante li s-socjetà rikorrenti ma sofriet ebda dannu peress li hija digà wasslet f'arrangament mal-venditur u ghalqet il-kwistjoni konklussivament u ghas-saldu kif ser jirrizulta mill-provi u waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda u respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjetà rikorrenti.

In-nutar esponenti jirriserva kwalunkwe azzjoni ghad-danni fil-konfront tas-socjetà rikorrenti u kif ukoll proceduri ohra kemm ta' natura civili u kriminali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permissibbli skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà rikorrenti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenut.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għad-danni wara li rriżulta li parti mill-proprjetà li xtrat l-attriċi permezz ta' kuntratt redatt minn Nutar konvenut, kienet fil-fatt tappartjeni lill-Gvern ta' Malta u mhux lill-vendituri fuq dak il-kuntratt.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku datat 30 ta' Settembru 2008 fl-atti tan-nutar konvenut, l-attriċi xtrat mingħand Brian Spiteri u ommu Judith Spiteri il-villa mingħajr numru bl-isem 'Villa Belvedere' bl-art annessa magħha, ġewwa Triq il-Fawna, Telgħa tal-Madliena, Madliena, limiti tas-Swieqi u San Ġiljan, għall-prezz ta' €1,164,686.70.

Jirriżulta li oriġinarjament il-proprjetà kienet l-oġġett ta' konvenju datat 15 ta' Novembru 2007 bejn il-Perit Carm Lino Spiteri u Judith Spiteri u s-soċjetajiet Chain Services Limited u Dhalia Investments Limited. Permezz ta' skrittura privata datata 2 ta' Frar 2008, dawn iż-żewġ soċjetajiet ċedew id-drittijiet tagħhom skont il-konvenju favur is-soċjetà attriċi. Fuq din l-iskrittura l-prezz li ngħata bħala korrispettiv għal din iċ-ċessjoni kien ta' €454,227.81. Jidher li permezz ta' din l-iskrittura, dawn il-kumpanniji ttransiġew diversi pendenzi li kellhom bejniethom b'dan illi fuq il-kuntratt t'akkwist ta' Villa Belvedere imbagħad ġie dikjarat li għaċ-ċessjoni tad-drittijiet tagħhom Chain Services Limited u Dhalia Investments Limited tħallsu €93,175.

Din il-proprjetà ġiet żviluppata mill-attriċi u llum tikkonsisti f'żewġ *semi-detached villas* li ġew mibjugħa lil terzi. Permezz ta' ittra datata 9 ta' Marzu 2010 indirizzata lil Brian Spiteri li kopja tagħha ntbagħtet ukoll lil Michael Bugeja għan-nom tal-attriċi, id-Dipartiment tal-Artijiet infurmahom li parti mill-art li l-attriċi xtrat mingħand Brian u Judith Spiteri bħala parti integrali minn Villa Belvedere kienet fil-fatt tappartjeni lill-Gvern u kienet biss mikrija lill-familja Spiteri. Minkejja li Michael Bugeja għan-nom tal-attriċi xehed illi huwa rċieva l-ittra mingħand il-Gvern wara li l-attriċi kienet laħqet biegħet l-ewwel villa u daħlet fuq konvenju dwar it-tieni waħda, jidher li dan mhuwiex minnu għaliex il-kuntratt finali ta' bejgħ tal-ewwel villa sar fid-9 ta' Awwissu 2010.

L-attriċi kienet għalhekk kostretta tixtri din l-art mingħand il-Gvern permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris tal-20 ta' Diċembru 2011 għall-prezz ta'€330,500.

Sabiex tirkupra l-ispejjeż li daħlet fihom, inkluż il-prezz tax-xiri tal-art mingħand il-Gvern, l-attriċi daret fuq il-venditur tagħha Brian Spiteri. Fil-5 ta' Settembru 2011, hija ppreżentat mandat ta' inibizzjoni kontra Brian Spiteri sabiex iżżommu milli jiddisponi minn xi proprjetà mmobbli. Fir-rikors tagħha l-attriċi ddikjarat illi Judith Spiteri kienet sa dakinhar laħqet mietet u li Brian Spiteri kien l-eredi universali tagħha. Dan il-mandat ġie akkordat fil-5 ta' Ottubru 2011. L-attriċi preżentat ukoll mandat ta' sekwestru li ġie akkordat fit-28 ta' Settembru 2011.

Brian Spiteri biegħ l-unika proprjetà immobbli li kellu u ċioè terran il-Mellieħa permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tat-30 ta' Mejju 2012 għall-prezz ta €128,115. Ir-rikavat tal-bejgħ ghadda ghand l-attriċi. L-attriċi żbankat ukoll is-somma ta' €47,545.72 li Brian Spiteri kellu depożitati l-bank. L-attriċi imbagħad ippreżentat kontro-mandati għaż-żewġ mandati msemmija fit-30 ta' Mejju 2012 'stante transazzjoni'.

Michael Bugeja u l-konsulent legali tiegħu l-Avukat Dottor Chris Cilia spjegaw illi mingħand Brian Spiteri ħadu dak kollu li setgħu imma li dan ma kienx biżżejjed sabiex l-attriċi tirkupra l-prezz li hija kellha tħallas għall-akkwist tal-art mingħand il-Gvern. Fl-udjenza tal-5 ta' Novembru 2014 il-partijiet iddikjaraw li ma setgħux jintraċċaw lil Brian Spiteri sabiex jixhed f'dawn il-proċeduri. Huwa miet traġikament fil-mori tal-kawża.

L-attriċi qegħda għalhekk permezz ta' din il-kawża ddur fuq in-nutar konvenut sabiex tirkupra mingħandu d-danni konsistenti fid-differenza bejn l-ispejjeż li kellha tidħol fihom sabiex akkwistat l-art mingħand il-Gvern u dak li rkuprat mingħand il-vendituri Brian u Judith Spiteri. Dan peress li l-attriċi tikkontendi li l-konvenut wera negliġenza u traskuraġni jew nuqqas ta' ħila fl-eżerċizzju tal-professjoni tiegħu meta naqas illi jagħraf mir-riċerki li għamel jew kellu jagħmel li l-proprjetà li biegħu Brian u Judith Spiteri ma kienitx tappartjeni lilhom fl-intier tagħha.

In linea preliminari, il-konvenut jeċċepixxi li l-ġudizzju mhuwiex integru u li l-azzjoni hija intempestiva għaliex l-attriċi kellha l-

ewwel tressaq kawża kontra l-vendituri Brian u Judith Spiteri u ċ-ċedenti, u li semmai, ir-responsabbiltà tiegħu kellha tkun *in subsiduum*.

Il-Qorti ser tibda billi tikkunsidra l-eċċezzjoni tal-intempestività. Kif diġà ntqal, il-konvenut jibbaża din l-eċċezzjoni fuq l-argument li l-attriċi kellha l-ewwel tressaq il-pretensjonijiet tagħha għall-ħlas ta' danni kontra l-vendituri Brian u Judith Spiteri u s-soċjetajiet ċedenti Dhalia Investments Limited u Chain Services Limited.

Dwar l-obbligu tal-attriċi li l-ewwel ddur fuq il-vendituri tagħha, jidher li hemm qbil bejn il-partijiet. Mingħajr l-ebda dubju, l-azzjoni tal-lum tista' biss tirnexxi f'każ li jirriżulta li ma kienx hemm biżżejjed assi sabiex it-telf li sofriet l-attriċi jagħmlu tajjeb għalih id-debituri ewlenin tagħha u ċioè l-vendituri li rċevew flus għall-art li ma kienitx proprjetà tagħhom u ma setgħet qatt tinbiegħ minnhom.

Kif diġà ntqal, qabel intavolat din il-kawża l-attriċi għamlet mandat ta' inibizzjoni u mandat ta' sekwestru kontra Brian Spiteri u tħallset ir-rikavat mill-bejgħ tal-unika proprjetà li sabet illi kellu kif ukoll żbankat il-flus kollha li kellu l-bank. Nonostante, il-konvenut jargumenta li l-attriċi ma ġabitx provi sodi u rassikuranti li Brian Spiteri kien insolventi.

In sostenn tat-teżi tiegħu, il-konvenut jiċċita mis-sentenza fil-kawza Carmela Pullicino et vs Nutar Oscar Azzopardi et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Ottubru 1959 u mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' April 1960, liema kienet kawza dwar tlett kuntratti ta' self redatti mill-konvenut in-Nutar Oscar Azzopardi. Permezz ta' dawn il-kuntratti l-atturi kellhom jisilfu l-flus lil ċertu Salvatore Axisa u minkejja li n-nutar iddikjara li l-persuna preżenti quddiemu li rċieva dawn il-flus kien Salvatore Axisa, minnu magħruf, irriżulta li dan ma kien Salvatore Axisa xejn imma ċertu Calcedonio Farrugia, bniedem notorjament insolventi.

L-atturi għalhekk kienu ressqu kawża għad-danni kontra n-nutar u l-avukat li assistihom fuq il-kuntratt. F'dak il-każ ukoll,

l-atturi rrikonoxxew li l-ewwel debitur tagħhom kien Calcedonio Farrugia. L-Ewwel Qorti filfatt iddikjarat illi:

> *"r-responsabbilta` tal-konvenut Nutar Azzopardi, kif irriżultat mill-provi, tidħol biss wara li jkun aċċertat li minħabba l-imprudenza u negliġenza tiegħu l-atturi sabu ruħhom preġudikati billi ġew jinsabu fl-impossibilita li jdaħħlu flushom, kollha jew in parti minn għand Calcedonio Farrugia li rċevihom."*

Wara li analizzat il-provi prodotti, l-Ewwel Qorti kienet tal-fehma li:

> *"la mill-provi u lanqas minn xi dikjarazzjoni verbalizzata tal-partijiet f'din il-kawża ma jirriżulta li Calcedonio Farrugia mhuwiex solvibbli. Del resto, dawn il-provi u din id-dikjarazzjoni, anke kieku saru ma kienu jservu għal xejn ladarba ma sarux in kontestazzjoni tal-imsemmija Calcedonio Farrugia, li ma huwiex parti f'din il-kawża."*

L-ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni li d-domanda għall-ħlas tad-danni diretta kontra n-nutar ma tistax timxi mingħajr ma l-atturi jkunu qabel ippruvaw li Calcedonio Farrugia hu insolvibbli u kwindi ma jistgħux jitħallsu mingħandu. Ikkonkludiet għalhekk illi l-azzjoni attriċi kienet intempestiva.

Madanakollu, dwar din il-parti tad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

> *"Bir-rispett kollu, din il-Qorti ma taqbilx ma' din il-parti tas-sentenza appelleta. Jirriżulta li Calcedonio Farrugia hu msiefer, u ilu msiefer xi ħames snin. Hu ma għandu ebda proprjeta hawn Malta. Ħalla warajh mara b'sebat itfal, li ilhom ma jirċievu flus minn għandu xi tliet snin.*
>
> *...*
>
> *Kien imiss lill-konvenut, jekk hu ried isostni l-eċċezzjoni tiegħu, illi jipprova li Calcedonio Farrugia hu solvibbli u li l-atturi jistgħu jitħallsu minn għandu; u din il-prova l-konvenut ma għamilhiex;*

Għad illi l-eċċezzjoni tal-konvenut mhijiex strettament dik ta' eskussjoni, tista' bħala analoġija ssir riferenza għas-sentenza tas-'Supremo Magistrato di Gustizia tad-9 ta' Lulju 1782, fil-kawża "Massimiliano Laferla vs. Tommaso Buttigieg", fejn intqal illi l-benefiċċju tal-eskussjoni "non ha luogo….quando e` notorio che il debitore principale e` insolvibile". Aktar, mbagħad, huwa rilevanti dak li ġie ritenut minn din il-Qorti fil-kawża "Camilleri vs. Monreal", Vol. IX, p. 100. fis-sens illi, skond il-prinċipji ġenerali stabbiliti għall-obbligazzjonijiet sussiddarji l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' preċedenti azzjoni kontra d-debitur prinċipali mhux ammissibbli "quando si tratta di un debitore principale notoriamente insolvibile o che in continenti e nello stesso giudizio si possa provare di essere insolvibile"."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawza tal-lum, din il-Qorti wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti quddiemha, hija sodisfatta li l-attriċi wriet illi Brian Spiteri kien fil-fatt insolventi qabel il-mewt tiegħu.

Michael Bugeja jispjega li l-attriċi pruvat tirkupra l-ispejjeż kollha li kellha tagħmel sabiex takkwista dik il-porzjon art li rriżulta li kienet tal-Gvern mingħand Brian Spiteri u li l-bilanċ rimanenti huwa ta' bejn €55,000 u €60,000. Ikompli billi jgħid li ma kien hemm xejn aktar li wieħed seta' jieħu mingħand Brian Spiteri.

In-Nutar Ian Castaldi Paris li kien ġieli jaġixxi bħala mandatarju ta' Brian Spiteri u ħabib tal-familja jispjega kif kien mar il-bank flimkien ma' rappreżentant tal-attriċi sabiex jiddebitaw il-kontijiet kollha ta' Brian Spiteri favur l-attriċi. Ix-xhud stqarr illi Brian Spiteri kien qallu li huwa lanqas biss kellu fejn joqgħod. Spjega wkoll illi qabel miet, Brian Spiteri ma kellux impjieg u warajh ħalla dejn biss. Fil-fatt, jidher li mill-informazzjoni li għandha l-attriċi, l-eredi tiegħu rrinunzjaw għall-wirt.

Il-Qorti żżid tgħid li l-konvenut ma ressaq l-ebda prova sabiex jikkontrasta dik tal-attriċi dwar l-istat ta' insolvenza ta' Brian Spiteri. Fid-dawl tal-provi prodotti, u mhux l-inqas għaliex kien

huwa li eċċepixxa l-intempestività tal-azzjoni, l-obbligu li jressaq din il-prova kienet fuqu.

Il-konvenut imbagħad ikompli billi jgħid illi l-attriċi kellha qabel tiftaħ din il-kawża tressaq il-pretensjonijiet tagħha kontra s-soċjetajiet Dhalia Investments Limited u Chain Services Limited li ċedew id-drittijiet tagħhom fuq il-konvenju ma' Carm Lino Spiteri għax-xiri u akkwist ta' Villa Belvedere favur l-attriċi. Il-konvenut jibbaża t-teżi tiegħu fuq l-artikolu 1476(1) tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

> *"Min iċedi kreditu jew jedd ieħor, għandu jagħmel tajjeb għall-eżistenza tiegħu fiż-żmien taċ-ċessjoni, għalkemm ebda garanzija espressa ma tkun saret fiċ-ċessjoni."*

Din il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-konvenut. Il-jedd li ċedew is-soċjetajiet ċedenti kien illi jixtru l-proprjeta *de quo* ad eskluzzjoni ta' ħaddieħor bil-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju. Kien dak il-jedd li ċedew u għal eżistenza ta' dak il-jedd biss jistgħu jagħmlu tajjeb skont l-artikolu tal-liġi citat u xejn aktar.

Iċ-ċedenti ma għamlu l-ebda garanzija dwar il-proprjetà. Huma ċedew biss id-dritt tagħhom li jersqu għall-att finali ta' bejgħ. Il-jedd tax-xerrej li jixtri l-proprjetà kif deskritta fuq l-att finali ta' bejgħ naturalment jitwieled mill-istess att u mhux qabel. Kif sewwa tisottometti l-attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha mhux iċ-ċedenti kienu li għaddew dritt li ma kellhomx imma l-vendituri Brian u Judith Spiteri.

Il-Qorti żżid tgħid li skont l-artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili, kwalunkwe wegħda ta' trasferiment ta' jedd fuq immobbli għandha ssir bil-miktub. Il-garanzija li l-proprjetà mibjugħa tkun fl-intier tagħha tal-venditur mhijiex xi ħaġa li għandhom jagħmlu tajjeb għaliha ċ-ċedenti speċjalment mingħajr ma ġie espressament miftiehem hekk.

Għaldaqstant, l-eċċezzjoni tal-intempestività tal-azzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Jibqa' li tiġi kunsidrata l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, s-sentenza Gaetano Cutajar vs Kummissarju tal-Artijiet tal-14 ta' Frar 2018, din il-Qorti diversament presjeduta irriteniet hekk dwar dwar is-suġġett:

> *"Huwa mizmum li l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju hija wahda dilatorja li trid titqajjem – bhalma sar f'dan il-kaz – fil-bidu tal-kawza. In-natura tal-eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju hija mibnija fuq tliet (3) konsiderazzjonijiet ewlenin, jigifieri (i) fuq il-htiega li f'kawza jiehdu sehem dawk kollha li huma interessati fil-kwestjoni, (ii) li jigi assikurat li l-gudizzju jkun wiehed effikaci, u (iii) li jithares kemm jista' jkun il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju. B'dan il-mod, li l-gudizzju jkun wiehed shih ghandu jinteressa aktar lill-parti attrici milli lill-parti mharrka. Lanqas ma jidher li l-eccezzjoni hija bazata fuq xi ezigenza formali, preciza li tindika nuqqas insanabbli."*

Dwar din l-eċċezzjoni l-konvenut ma jagħmel l-ebda sottomissjonijiet. Il-Qorti qiegħda tippreżumi li biha ried ifisser li l-azzjoni kellha ssir ukoll kontra l-vendituri Brian u Judith Spiteri. Mill-atti jirriżulta li Judith Spiteri mietet qabel ġiet intavolata l-kawża u l-wirt tagħha għadda fuq binha Brian Spiteri li, kif diġà ntqal, miet fil-mori tal-kawża. Joseph Caruana, rappreżentant tal-Bank of Valletta jispjega li l-kontijiet ta' Judith Spiteri ngħalqu fi Frar tal-2010. Jidher imbagħad li l-eredi ta' Brian Spiteri rrinunzjaw għall-wirt tiegħu.

Kif intqal aktar 'il fuq, din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi illi din l-azzjoni mhijiex intempestiva għaliex l-attriċi intavolat din il-kawża biss wara li rriżulta li ma setgħetx tiġbor flusha mill-ġid tal-vendituri. Hija għalhekk il-fehma kunsidrata tal-Qorti illi l-ġudizzju huwa sħiħ għaliex fil-kawża hemm il-partijiet li tassew għandhom l-interess ġuridiku li jkunu fiha u ma jidhirx li hemm ħaddieħor li jmissu qiegħed fil-kawża u mhuwiex.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-ewwel tlett eċċezzjonijiet tal-konvenut u tordna l-prosegwiment tal-kawża fil-mertu.

L-ispejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG