MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Marzu, 2019

Rikors Maħluf Numru 222/2015 LM

Avukat Dr Daniel Buttigieg (ID 158087M) għan-nom u in rappreżentanza ta' Ruby Catherine Donlevy (Passaport Ingliż Numru 707462056) u għan-nom ta' Brian Donlevy (Passaport Ingliż Numru 707462055) għal kull interess li jista' jkollu

vs.

Nutar Anthony Grech Trapani (ID 66551M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fl-10 ta' Marzu, 2015 minn Dr Daniel Buttigieg (ID 158087M) għan-nom u in rappreżentanza tal-atturi **Ruby Catherine Donlevy** (Passaport Ingliż Numru 707462056) u **Brian Donlevy** (Passaport Ingliż Numru 707462055) (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Dr Daniel Buttigieg, li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-esponenti ġie awtorizzat mill-konjugi Catherine u Brian Donlevy sabiex jiftaħ il-proċeduri odjerni permezz ta' prokura speċjali li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. A;*

2. *Illli r-rikorrenti Ruby Catherine Donlevy kienet il-proprjetarja tal-fond Gray Golf, 26 u 28, Triq Galata, High Ridge, Madliena;*

3. *Illi permezz ta' konvenju tat-8 ta' Marzu, 2013 redatt min-Nutar Sam Abela, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annesa u mmarkata Dok. B, l-esponenti kienet obbligat ruħha illi tittrasferixxi l-fond hawn fuq imsemmi lil Roderick Alfred Micallef u Dr. Fiona Micallef. Illi dan il-konvenju kien validu sat-8 ta' Awwissu, 2013;*

4. *Illi ai termini tal-klawsola 13 tal-istess konvenju, il-konvenju kien soġġett għall-ottjeniment ta' faċilità bankarja u l-kumpraturi kellhom id-dritt illi jirtiraw minn tali konvenju u jieħdu lura d-depożitu jekk il-kumpraturi ma jottjenux self mill-bank fi żmien 5 ġimgħat mid-data tal-iffirmar ta' tali konvenju. Illi dan id-dritt kien spettanti unikament lill-kompraturi u mhux lill-esponenti. Illi dan it-terminu ta' 5 ġimgħat kien sussegwentement estiż għal 7 ġimgħat;*

5. *Illi l-kumpraturi kienu talbu estensjoni oħra fuq dan it-terminu liema estensjoni kienet ġiet miċħuda mill-esponenti. Illi l-esponenti kienet għalhekk ikkuntattjat lin-Nutar intimat sabiex hija tieħu parir legali mill-istess Nutar li b'negliġenza kien informa lill-esponenti illi l-konvenju ma kienx għadu validu u għalhekk l-esponenti setgħet tbiegħ il-fond lil terzi, u dan minkejja li t-terminu tal-konvenju kien għadu ma skadiex, minkejja li ma kien sar l-ebda att rexxissorju u minkejja illi ai termini tal-istess konvenju, kienu l-kumpraturi biss li setgħu jwaqqfu l-pubblikazzjoni tal-att finali ai termini tal-klawsola 13 tal-istess konvenju;*

6. *Illi mhux talli hekk talli l-istess Nutar kien informa lill-esponenti illi kien hemm terza persuna li kienet interessata illi takkwista l-fond in kwistjoni u b'dan ftit jiem wara li l-istess Nutar kien ta l-parir negliġenti hawn fuq imsemmi, ġie redatt konvenju ieħor fit-2 ta' Mejju, 2013 li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. C, redatt u reġistrat minn Nutar intimat stess, bejn in-Nutar intimat għan-nom tal-esponenti u Dr. Ro' Anna Borg, u dan għall-bejgħ tal-fond Gray Golf, 26 u 28, Triq il-Galata, High Ridge;*

7. *Illi b'konsegwenza ta' dan l-esponenti spiċċat obbligata illi tbiegħ u tittrasferixxi l-proprjetà in kwistjoni lil żewġ persuni differenti permezz ta' żewġ konvenji differenti li t-tnejn li huma kienu validi ġia la darba ġew reġistrati t-tnejn li huma mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont il-liġi u dan kif joħroġ mid-Dok. D hawn anness;*

8. *Illi minħabba n-negliġenza tal-intimat l-esponenti spiċċaw b'diversi proċeduri ġudizzjarji kontra tagħhom, fosthom żewġ mandati ta' inibizzjoni, ossia l-mandat numru 720/13 fl-ismijiet Dr. Ro'Anna Borg vs. Nutar Anthony Grech Trapani noe, kopja tad-Digriet qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. E u l-mandat ta' inibizzjoni 1084/2013/1 fl-ismijiet Avukat Dottor Fiona Micallef pro et noe vs. Nutar Dr. Anthony Grech Trapani noe li ġie ċedut fis-seduta tat-18 ta' Settembru, 2013, kopja tal-verbal hawn annessa u mmarkata Dok. F, kif ukoll ġiet istitwita kawża kontra tagħhom fl-ismijiet Dr. Roanna Borg vs Nutar Anthony Grech Trapani nomine rikors Nru 706/2013 JRM;*

9. *Illi minħabba l-fatt illi l-esponenti kienu pprojbiti milli jittrasferixxu l-fond ġia la darba huma kienu suġġetti għal żewġ konvenji validi skont il-liġi, bil-proprjetà tkun milquta b'żewġ mandati ta' inibizzjoni, l-esponenti ma kellhomx triq oħra fiċ-ċirkostanzi ħlief li jaslu għall-ftehim bonarju maż-żewġ kompraturi differenti u dan sabiex jillimitaw id-danni minnhom sofferti. Illi għalhekk l-esponenti kienet kostretta tidħol f'kostituzzjoni ta' debitu ma' Roderick Alfred Micallef u Fiona Micallef u dan ai termini tal-kuntratt tal-5 ta' Settembru, 2013 fl-atti tan-Nutar Dr Lisa Camilleri li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. G, filwaqt li hija biegħet il-fond lil Ro'Anna Borg għall-prezz ridott ai termini tal-kuntratt tad-19 ta' Settembru, 2013 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani – Dok. H;*

10. *Illi minħabba f'hekk l-esponenti sofrew diversi danni rappreżentanti l-kumpens li huma kellhom iħallsu liż-żewġ kumpraturi, spejjeż ġudizzjarji u dan fost danni oħra li huma sofrew minħabba n-negliġenza tal-intimat;*

11. *Illi l-intimat huwa responsabli għall-ħlas tad-danni kemm bħala mandatarju ai termini tal-artikolu 1874 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bħala Nutar fil-qadi tal-professjoni tiegħu;*

12. *Illi minkejja li n-Nutar ġie debitament interpellat sabiex jersaq għal-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-esponenti permezz ta' ittra uffiċjali tal-24 ta' Frar, 2014 hawn annessa u mmarkata Dok. I, huwa xorta waħda baqa' inadempjenti.*

Għaldaqstant l-esponenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li jidhrilha xierqa u opportuna, taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. *Tiddikjara illi n-Nutar b'negliġenza fil-qadi tal-professjoni tiegħu u/jew fl-eżekuzzjoni tal-mandat lilu mogħti kkaġuna danni lill-esponenti u li konsegwentement huwa responsabbli għad-danni kkaġunati;*

2. *Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti;*

3. *Tikkundanna lill-intimat sabiex iħallas dawk id-danni hekk likwidati lill-esponenti.*

Bl-ispejjeż inkużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Frar, 2012 kontra l-intimat li minn issa huwa inġunt għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tan-**nutar Anthony Grech Trapani**, (minn issa 'l quddiem "il-konvenut"), ippreżentata nhar l-4 ta' Ġunju, 2015, u maħlufa minnu stess, li biha eċċepixxa:

1. *Illi l-esponent jiċħad kwalunkwe responsabbilità għad-danni li setgħu ġarrbu l-atturi u dan għar-raġunijiet segwenti:*
2. *Illi preliminarjament l-esponent ma kellu ebda mandat kif jallegaw l-atturi; ir-relazzjoni ta' bejniethom kienet biss waħda professjonali ta' nutar. Għalhekk l-artikolu 1874 tal-Kodiċi Ċivili kkwotat mill-atturi mhuwiex applikabbli;*
3. *Illi l-esponenti jaqbel mal-ewwel tliet paragrafi tar-rikors ġuramentat u ċioé li Ruby Catherine Donlevy u Brian Donlevy kienu proprjetarji tal-fond 'Gray Golf', 26 u 28, Triq il-Galata, High Ridge, Madliena, u li dawn kienu obbligaw ruħhom jittrasferixxu l-istess lill-konjugi Roderick u Fiona Micallef;*
4. *Illi però, l-esponent huwa tal-fehma li fil-paragrafi segwenti, ir-rikorrenti ma ppreżentax il-fatti kif fil-fatt ġraw;*
5. *Illi l-esponent jisħaq bil-qawwa kollha li fil-verità kienu l-konjugi Donlevy li qalulu li l-konvenju bejniethom u bejn il-konjugi Micallef kien skada u li allura kienu ser jerġgħu jitfgħu l-proprjetà fuq is-suq. L-esponent, meta sema' dan u in bona fede assoluta u għaliex ma kellu ebda raġuni għalfejn jiddubita l-kelma tal-atturi, infurmahom illi huwa kien jaf b'xi ħadd li kien interessat li jixtri l-proprjetà tagħhom;*
6. *Illi billi l-konjugi Donlevy u l-kumpratriċi prospettiva li kien issuġġerixxa l-esponent Ro'Anna Borg ftiehmu li l-proprjetà tassew kienet ser tinbiegħ lilha, meta ġew biex jagħmlu l-konvenju użaw is-servizz tal-esponent fil-kapaċità tiegħu bħala Nutar;*
7. *Illi għalhekk l-esponent jiċħad l-allegazzjonijiet kollha tal-atturi fejn huma jgħidu li huwa f'xi ħin tahom parir legali u wisq anqas li tahom parir negliġenti;*

8. *Illi b'daqshekk kienu l-atturi stess li kkaġunaw kwalunkwe danni li setgħu sofrew u dan għaliex kienu huma li misinfurmaw lill-esponent u mhux il-kuntrarju;*

9. *Illi bla preġudizzju għal dan, lanqas huwa veru li l-konjugi Donlevy 'ma kellhomx triq oħra fiċ-ċirkostanzi'. Meta l-konjugi Donlevy sabu ruħhom fis-sitwazzjoni fejn intrabtu bl-obbligazzjoni li jbiegħu l-proprjetà tagħhom lil żewġ kumpraturi differenti, setgħu u messhom sejħu lill-esponent, qabel ma daħlu f'kostituzzjoni ta' debitu rrevokabbli;*

10. *Illi fil-fatt, l-atturi* (recte) *kellhom diversi toroq oħra li setgħu segwew li kien iħallihom b'ebda lok għall-kumpens u wisq anqas għal danni u l-atturi kienu jbiegħu l-proprjetà tagħhom lil Ro'Anna Borg mingħajr ebda ħsieb u inkwiet. Iżda billi l-atturi għażlu t-triq ta' kostituzzjoni ta' debitu, u dan forsi sabiex jeħilsu mis-sitwazzjoni aktar malajr, huma stess ikkaġunaw id-danni lilhom infushom u ma jistgħux issa jduru fuq l-esponent għad-danni minnhom stess ikkaġunati;*

11. *Illi bla preġudizzju għal dak kollu suespost, anke li kieku dato ma non concesso, l-esponent huwa responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi, dawn għandhom ikunu limitati għal dak imħallas bħala kumpens lill-konjugi Micallef u l-ispejjeż ġudizzjarji. Dan jingħad għaliex fir-rikors promutur, l-atturi jagħmlu referenza vaga għall-'kumpens li kellhom iħallsu liż-żewġ kumpraturi', meta fil-verità ħallsu kumpens biss lil kumpratur wieħed u ċioé lill-konjugi Micallef; u 'danni oħra li sofrew' liema danni l-atturi naqsu milli jispjegaw il-kaġun tagħhom u anke li kieku dan jiġi spjegat, għandu jinġieb prova tagħhom;*

12. *Illi għar-raġunijiet kollha suesposti, it-talbiet kollha tal-atturi għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż.*

    Salv eċċezzjonijiet oħra u bir-riserva ta' kull azzjoni fil-liġi kontra l-atturi għal defamazzjoni professjonali.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Ottubru, 2018, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Ruby Catherine Donlevy ddeċidiet li tbiegħ proprjetà li hi wirtet mingħand iz-zijiet tagħha, konsistenti f'villa mibnija fuq il-plots 26 u 28, bl-isem 'Gray Golf', Triq Galata, il-Madliena. L-attriċi resqet għall-iffirmar ta' konvenju għat-trasferiment ta' din l-istess proprjetà quddiem in-nutar Sam Abela fit-8 ta' Marzu, 2013, u dan il-konvenju kien jistipula b'mod ċar li l-konvenju kien soġġett għall-ksib ta' faċilitajiet ta' self bankarju mill-kompraturi konjuġi Micallef, li oriġinarjament talbu perijodu ta' ħames ġimgħat, u sussegwentement talbu u ngħataw estensjoni ta' ġimagħtejn oħra sabiex jikkonfermaw mal-atturi jekk dawn il-faċilitajiet ta' self kinux ser jiġu konċessi lilhom mill-bank. Ġara illi meta għaddew dawn is-seba' ġimgħat, il-kumpraturi kienu infurmaw lill-attriċi li kellhom bżonn estensjoni ta' ġimagħtejn oħra sabiex jottjenu s-self bankarju meħtieġ, u kien hawnhekk li l-attriċi rrifjutat li tikkonċedi lill-kompraturi perijodu itwal ta' żmien sabiex jingħataw il-konferma mill-bank jekk kinux kisbu s-self meħtieġ jew le.

L-attriċi kienet ilha għal xi żmien tuża s-servizzi professjonali tal-konvenut, tant li meta ġiet biex tbiegħ il-proprjetà li wirtet, kienet ikkonsultat mal-konvenut dwar dan diversi drabi, tant li l-konvenut kien preżenti u assista lill-atturi waqt

l-iffirmar tal-ewwel konvenju li sar mal-konjugi Micallef. Meta l-attriċi ddeċidiet li tirrifjuta li tikkonċedi estensjoni itwal ta' żmien lill-konjugi Micallef, hija kienet infurmat b'dan lill-konvenut, li skont l-attriċi kien qalilha li setgħet terġa' tqiegħed l-fond inkwistjoni għall-bejgħ. Il-konvenut kien saħansitra ressaq lill-atturi persuna interessata fix-xiri ta' din il-proprjetà, u eventwalment din il-persuna resqet għall-iffirmar ta' konvenju għall-akkwist ta' din il-proprjetà quddiem il-konvenut bħala nutar. Kien wara l-iffirmar ta' dan it-tieni konvenju li l-atturi ġew infurmati kemm min-nutar Sam Abela li quddiemu kien ġie ffirmat l-ewwel konvenju, kif ukoll mill-aġent li kien involut fil-bejgħ tal-imsemmija proprjetà, li l-ewwel konvenju ffirmat mill-attriċi mal-konjugi Micallef kien għadu validu għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, u li l-kumpraturi prospettivi fuq l-ewwel konvenju kien għad għandhom kull interess li jaddivjenu għall-iffirmar tal-att relattiv għall-akkwist tal-proprjetà. B'hekk l-atturi sfaw f'sitwazzjoni fejn kienu ntrabtu li jbiegħu l-proprjetà tagħhom b'mod validu lil persuni differenti permezz ta' żewġ konvenji differenti li t-tnejn li huma kienu rreġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Konsegwenza ta' dan l-atturi spiċċaw f'sitwazzjoni fejn il-kompraturi differenti li daħlu f'konvenju magħhom, intavolaw mandati ta' inibizzjoni sabiex jinibixxu lill-atturi milli jittrasferixxu l-proprjetà. Ħadd minn dawn il-kompraturi ma wera ruħu dispost li jirrixxindi l-konvenju ffirmat minnu, u għalhekk l-atturi kellhom jidħlu f'negozjati ma' dawn il-kompraturi f'tentattiv sabiex tinkiseb soluzzjoni bonarja minħabba li l-atturi għarfu li f'każ li jinbdew azzjonijiet ġudizzjarji fil-konfront tagħhom, is-sitwazzjoni tagħhom kienet ser tiġi ppreġudikata aktar. L-atturi jgħidu li kien għalhekk li kellhom iħallsu kumpens kemm lill-konjuġi Micallef kif ukoll lill-akkwirenti tal-proprjetà tagħhom Dr Ro'anna Borg.

Permezz tal-azzjoni odjerna l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenut kien negliġenti fil-qadi tad-dmirijiet professjonali tiegħu, u/jew fl-eżekuzzjoni tal-mandat mogħti lilu, u li kkaġuna danni lill-atturi, u qegħdin jagħmlu talba għal-likwidazzjoni ta' dawn id-danni u talba għall-kundanna għall-ħlas tal-istess.

Il-konvenut min-naħa l-oħra ċaħad li hu qatt ingħata xi mandat mingħand l-atturi, u qal li r-relazzjoni bejn il-kontendenti kienet waħda strettament professjonali, u li għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1874 ma japplikawx għas-sitwazzjoni odjerna. Il-konvenut qal li kienet l-attriċi li infurmatu li l-konvenju oriġinarjament iffirmat mal-konjuġi Micallef kien waqa', u li hi xtaqet li terġa' tpoġġi l-proprjetà għall-bejgħ fis-suq. Konsegwentement il-konvenut eċċepixxa li kienu l-atturi li kienu mmisinformawh, filwaqt li żamm lill-atturi responsabbli għad-defamazzjoni professjonali li hu sofra minħabba f'dawn il-proċeduri.

__Provi u riżultanzi__

Kontestwalment mar-rikors promutur l-atturi esebew kopja tal-prokura speċjali mogħtija minnhom lill-avukat Daniel Buttigieg, sabiex dan ikun jista' jippreżenta u jmexxi f'isimhom l-azzjoni odjerna.[1] Ġiet esebita wkoll kopja tal-konvenju ffirmat fit-8 ta' Marzu, 2013 quddiem in-nutar Sam Abela[2], fejn l-attriċi Ruby Catherine Donlevy ppromettiet li tbiegħ u tittrasferixxi l-villa bl-isem 'Gray Golf', uffiċjalment numerata 26 u 28, fi Triq Galata, High Ridge, il-

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 6 tal-proċess.

Madliena, bil-prezz pattwit ta' €840,000, lil Roderick Alfred Micallef u lil Dr Fiona Micallef, liema konvenju kien validu sat-8 ta' Awwissu, 2013. Il-klawsola numru 13 fl-istess konvenju tispeċifika illi:

> *"This promise of sale is subject that the Purchasers are granted a loan for the purchase and finishing of the Property. Should the loan not be approved within five (5)* (sic) *as from today, then the Purchasers reserve the right to withdraw from this agreement and claim deposit back."*

L-atturi esebew ukoll kopja tal-konvenju ffirmat fit-2 ta' Mejju, 2013, fejn il-konvenut in-nutar Anthony Grech Trapani deher bħala mandatarju tal-attriċi Ruby Catherine Donlevy[3], u li permezz tiegħu ġie mwiegħed li l-fond magħruf bħala l-villa bl-isem 'Gray Golf', bin-numri 26 u 28, Triq Galata, High Ridge, il-Madliena, għandu jinbiegħ lil Dr Ro'Anna Borg, bil-prezz pattwit ta' €850,000, u bil-kondizzjoni li l-att finali ta' bejgħ jiġi ffirmat sat-23 ta' Lulju, 2013. Ġiet esebita wkoll kopja ta' deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-16 ta' Lulju, 2013, fl-ismijiet **Dr Ro'Anna Borg *vs.* Nutar Dr Anthony Grech Trapani nomine**[4], fejn il-Qorti kienet laqgħet it-talba ta' Dr Ro'Anna Borg għall-ħruġ tal-mandat biex il-konjuġi Donlevy jinżammu milli jbiegħu jew jittrasferixxi taħt kwalsiasi titolu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan stante li Dr Borg kienet daħlet f'konvenju għax-xiri tal-istess proprjetà, liema proċeduri nfetħu wara li Dr Borg ġiet a konjizzjoni tal-fatt li kien hemm konvenju validu ieħor għall-bejgħ tal-istess proprjetà.

L-atturi esebew ukoll kopja ta' att kostituzzjoni ta' debitu ffirmat fil-5 ta' Settembru, 2013 quddiem in-nutar Liza Schembri[5], fejn dehru min-naħa l-waħda l-avukat Joseph Schembri bħala mandatarju speċjali f'isem u in

[3] *A fol.* 10 tal-proċess.
[4] *A fol.* 15 tal-proċess.
[5] *A fol.* 19 tal-proċess.

rappreżentanza ta' Ruby Catherine Donlevy, u min-naħa l-oħra Roderick Alfred Micallef u Dr Fiona Micallef, fejn ġie maqbul li l-konvenju li kien ġie ffirmat bejn l-atturi u l-konjugi Micallef fit-8 ta' Marzu, 2013, għandu jiġi rexiss, bil-kondizzjoni li kull azzjoni ġudizzjarja mnedija mill-konjugi Micallef fil-konfront ta' Ruby Catherine Donlevy tiġi ċeduta, versu l-ħlas ta' tmenin elf Euro (€80,000) a saldu tal-pretensjonijiet kollha tal-konjugi Micallef.

Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-kuntratt tax-xiri u l-bejgħ relattiv tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, liema kuntratt sar fid-19 ta' Settembru, 2013, fl-atti tan-nutar Anthony Grech Trapani[6] bejn min-naħa l-waħda Dr Ro'Anna Borg, u min-naħa l-oħra Ruby Catherine Donlevy, li fuq il-kuntratt ta' bejgħ kienet rappreżentata mill-avukat Joseph Anton Schembri. L-atturi esebew ukoll kopja ta' ittra uffiċjali mibgħuta minnhom lill-konvenut fl-24 ta' Frar, 2014[7], fejn sar riferiment għaż-żewġ konvenji għall-bejgħ tal-fond magħruf bħala 'Gray Golf', numru 26 u 28, Triq Galata, High Ridge, il-Madliena, u għall-fatt li l-atturi sofrew danni minħabba negliġenza professjonali min-naħa tal-konvenut, u fejn il-konvenut ġie interpellat jersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni allegatament ikkawżati minnu.

L-attur **Brian Donlevy** fl-*affidavit* tiegħu[8] qal li l-proprjetà fil-Madliena kienet tal-mara tiegħu Ruby Catherine Donlevy ġejja mill-wirt taz-zijiet tagħha, li kienet iddeċidiet li tbiegħ minħabba li l-atturi ma xtaqux li jistabbilixxu r-residenza tagħhom hemmhekk, u li għalhekk kienu rreġistraw din il-proprjetà ma' għadd ta' aġenziji tal-bejgħ tal-proprjetà. L-attur qal li n-nutar Grech Trapani kien ħa ħsieb jagħmel ir-riċerki u jiftaħ it-testment tal-konjugi Josette

[6] *A fol.* 24 tal-proċess.
[7] *A fol.* 38 tal-proċess.
[8] *A fol.* 67 tal-proċess.

u Roberty Malcolm Jolly, li kienu ħallew il-proprjetà b'wirt lill-mara tiegħu. L-attur qal ukoll li l-konvenut kien ilu involut magħhom sa minn qabel instabu l-ewwel xerrejja prospettivi ta' din il-proprjetà. Qal ukoll li n-nutar Grech Trapani kien involut ukoll fi trattattivi separati li kienu saru għall-bejgħ ta' din il-proprjetà, liema bejgħ iżda ma kienx immaterjalizza. L-attur qal ukoll li l-konvenut kien issuġġerixxa lill-atturi li jaħtruh bħala mandatarju speċjali tagħhom, tant li kien hemm prokura ffirmata bejn il-partijiet f'dan is-sens. L-attur qal li l-konvenut kien involut fl-istadju tal-iffirmar tal-konvenju li kien sar ma' Roderick u Fiona Micallef, u dan minkejja li l-konvenju kien ġie ffirmat quddiem in-nutar Sam Abela. Qal li n-nutar Grech Trapani kien qiegħed jassisti bil-pariri tiegħu lill-atturi, bejjiegħa fuq dak il-konvenju. L-attur kompla jispjega li n-nutar Sam Abela kien ta kopja tal-konvenju lil kull wieħed mill-partijiet, u hu u l-mara tiegħu kienu għaddew din il-kopja lin-nutar Grech Trapani. L-attur kompla jgħid li skont dan il-konvenju, il-kompraturi kellhom jiksbu self bankarju fi żmien ħames (5) ġimgħat mill-iffirmar tal-konvenju, għalkemm sussegwentement kienet ingħatat estensjoni ta' ġimagħtejn oħra. Qal ukoll li meta x-xerrejja prospettivi talbu estensjoni oħra, l-atturi ma kinux aċċettaw. Kompla jgħid li fil-25 ta' April, 2013, l-attriċi martu kienet ikkuntattjat lill-konvenut sabiex tieħu parir, u n-nutar Grech Trapani min-naħa tiegħu kien qalilha li l-konvenju ma kienx għadu validu minħabba li l-estensjoni mogħtija kienet skadiet, u li għalhekk l-atturi kienu liberi li jbiegħu l-proprjetà lil min iridu. L-attur kompla jgħid li huma kienu staqsew lin-nutar Grech Trapani jekk kienx hemm il-ħtieġa li jinfurmaw lin-nutar Sam Abela b'dan, u l-konvenut kien qalilhom li ma kienx hemm għalfejn. Qal li fid-29 ta' April, 2013 il-konvenut kien ikkuntattjahom u qalilhom li kellu xerrejja prospettiva għall-villa tagħhom, u li din setgħet tara l-proprjetà fl-1 ta' Mejju. Żied jgħid li fit-2

ta' Mejju, 2015 ġie ffirmat il-konvenju relattiv għall-bejgħ tal-proprjetà u l-partijiet kienu ftehmu li l-konvenut kellu jirċievi l-ħlas ta' €15,000 bħala senserija talli kien sab lix-xerrejja prospettiva. L-attur stqarr li hu kien sorpriż bil-ħeffa li biha mxew l-affarijiet u nstabet it-tieni xerrejja, speċjalment tenut kont tal-prezz ta' din il-proprjetà u l-fatt li din aċċettat li tixtriha wara li kienet ratha darba waħda biss. L-attur spjega kif l-għada li ġie ffirmat it-tieni konvenju kien ikkuntattjahom l-aġent li kien sab lill-ewwel xerrejja prospettivi, u dan kien informa lill-atturi illi l-ewwel konvenju ffirmat bejn il-partijiet kien għadu validu, u li din il-proprjetà ma setgħetx tinbiegħ lil persuni oħrajn. Qal ukoll li huma kienu ġew ikkuntattjati min-nutar Sam Abela dwar dan. L-attur qal li martu l-attriċi kienet ikkuntattjat lill-konvenut biex tagħtih din l-informazzjoni, u dan min-naħa tiegħu kien qalilha li kien ser jikkonvinċi lit-tieni xerrejja tirrinunzja għall-konvenju li kienet iffirmat. Iżda din min-naħa tagħha sostniet li l-konvenju tagħha kien validu u li hi kellha kull intenzjoni li taddivjeni għall-iffirmar tal-kuntratt għall-akkwist tal-proprjetà. L-attur qal li l-parir negliġenti li ngħataw mill-konvenut wassal biex il-mara tiegħu kienet daħlet f'żewġ konvenji validi għat-trasferiment ta' din il-proprjetà ma' xerrejja differenti, li t-tnejn bdew jesiġu li jiġi eżegwit l-att ta' bejgħ. Qal ukoll li meta ħadu parir legali dwar is-sitwazzjoni li sabu ruħhom fiha, huma kienu mgħarrfa li l-aktar triq vijabbli għalihom kienet li jaslu għal ftehim bonarju mal-kumpraturi. L-attur kompla jispjega li għal perijodu ta' żmien, il-proprjetà inkwistjoni ma setgħetx tinbiegħ minħabba li kien hemm żewġ mandati ta' inibizzjoni li ntlaqgħu mill-Qorti, filwaqt li Dr Ro'Anna Borg kienet fetħet proċeduri legali kontra l-atturi, fl-istess waqt li l-konsulent legali tal-atturi kien infurmahom li kien hemm il-possibilità li jinfetħu proċeduri kontrihom anki da parti tal-konjuġi Micallef. Spjega kif dak iż-żmien il-partijiet kienu qegħdin

janticipaw perijodu ta' tlieta jew erba' snin bil-proprjetà inkwistjoni vojta u ma tistax tinbiegħ minħabba d-diversi proċeduri legali li kienu ffaċċjati bihom. Kien għalhekk, spjega l-attur, li kienu bdew negozjati mal-kompraturi sabiex jintlaħaq arranġament bonarju bejn il-partijiet, fejn l-atturi qablu li jħallsu lill-konjugi Micallef is-somma ta' tmenin elf Euro (€80,000) f'danni, flimkien mal-ħlas lura lilhom tad-depożitu li l-konjugi Micallef kienu ħallsu meta ffirmaw il-konvenju, filwaqt li kellhom inaqqsu għaxart elef Euro (€10,000) mill-prezz li bih il-proprjetà kienet ser tinbiegħ lil Dr Ro'Anna Borg, u dan ukoll minħabba d-danni sofferti minnha. L-attur qal li apparti dawn l-ispejjeż, huma kellhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż ġudizzjarji. L-attur ikkonkluda x-xhieda tiegħu billi qal li l-kawża odjerna nfetħet sabiex l-atturi jippruvaw jirkupraw il-flus li huma tilfu minħabba l-parir negliġenti li kien tahom il-konvenut, speċjalment in vista tal-fatt li kien il-konvenut li deher fuq it-tieni konvenju in rappreżentanza tal-interessi tal-atturi.

L-attriċi **Ruby Catherine Donlevy** fl-*affidavit* tagħha[9] kkonfermat li hi kienet wirtet il-fond inkwistjoni, u n-nutar konvenut kien ilu involut fil-bejgħ tal-proprjetà sa minn meta nqara t-testment taz-zijiet tagħha. L-attriċi qalet li l-konvenut kien jagħtiha pariri fir-rigward tal-bejgħ ta' din il-proprjetà, u kien ikun ikkuppjat bl-*emails* kollha mibgħuta lilha mill-*estate agent* tagħha. Qalet li kemm fir-rigward tal-ewwel tentattiv li kien sar għall-bejgħ tal-proprjetà, liema bejgħ baqa' ma mmaterjalizzax, kif ukoll fir-rigward taż-żewġ konvenji li ġew iffirmati, il-konvenut kien ikun infurmat u involut f'kollox u kien effettivament jagħti l-pariri tiegħu b'mod attiv. L-attriċi kkonfermat dak li xehed żewġha, li wara li kien hemm qbil mal-konjuġi Micallef li dawn kellhom jiksbu finanzjament bankarju għax-xiri tal-proprjetà fi żmien ħames (5)

[9] *A fol.* 70 tal-proċess.

ġimgħat mid-data tal-iffirmar tal-konvenju, dawn kienu talbu estensjoni ta' ġimagħtejn oħra, u sussegwentement talbu estensjoni ulterjuri, liema estensjoni iżda ma ngħatatx mill-atturi minħabba l-biża' li x-xerrejja prospettivi seta' kellhom problemi biex jiksbu l-finanzjament relattiv mill-bank u li din l-istennija da partit tagħhom ma kienet ser tħalli l-ebda frott. Kompliet tispjega kif sussegwentement hi kienet ikkuntattjat lill-konvenut sabiex tivverifika x'jeddijiet għandha, u dan kien infurmaha li l-proprjetà setgħet terġa' titqiegħed fis-suq. Kien qalilha wkoll li ma kienx hemm il-ħtieġa li tinforma b'dan lin-nutar Sam Abela. L-attriċi qalet li l-villa reġgħet tpoġġiet għall-bejgħ fis-suq fid-29 ta' April 2013, u li dakinhar stess kien ċemplilha l-konvenut li kien infurmaha li kien jaf b'xi ħadd interessat jixtri din il-proprjetà, u li din kienet sejra tmur taraha fl-1 ta' Mejju, 2013. Kompliet tispjega li fil-fatt Dr Ro'Anna Borg iffirmat il-konvenju għax-xiri tal-imsemmija proprjetà fit-2 ta' Mejju, 2013, u l-atturi kienu ftiehmu li jħallsu *commission* lill-konvenut talli kien sab lix-xerrejja prospettiva tal-proprjetà. Qalet li wara li kien iffirmat it-tieni konvenju, hi kienet infurmat b'dan lill-aġenti u lin-nutar Sam Abela, u kien hawnhekk li kienet ġiet infurmata li l-ewwel konvenju kien għadu validu, u li l-unika differenza kienet li d-depożitu mħallas mill-konjugi Micallef kien ser jintilef jekk huma jonqsu milli jidhru fuq il-kuntratt tal-bejgħ tal-proprjetà. L-attriċi qalet li hi kienet infurmat b'dan lill-konvenut, u fit-12 ta' Mejju, 2013 dan kien bagħatilha *email* fejn kien infurmaha li kien hemm problema minħabba li l-atturi kienu marbutin b'żewġ konvenji li kienu validi t-tnejn. Kompliet tispjega li hi u r-raġel tagħha kienu ħadu parir legali, fejn ġew infurmati li l-pożizzjoni tagħhom ma kinitx legalment korretta, u li kien ikun aħjar għalihom li jippruvaw ifittxu li jittransiġu max-xerrejja prospettivi b'mod amikevoli, u dan minħabba li sadanittant il-persuni li magħhom kienu iffirmaw

il-konvenji kienu għamlu mandat t'inibizzjoni sabiex iwaqqfu t-trasferiment tal-proprjetà, filwaqt li l-atturi kienu qegħdin jiffaċċjaw il-possibilità kbira li jinfetħu kontrihom proċeduri legali oħrajn. L-attriċi qalet li l-ftehim li laħqet mal-konjugi Micallef kien li tħallashom is-somma ta' tmenin elf Euro (€80,000) bħala kumpens, filwaqt li d-depożitu li kien għadu miżmum min-nutar Sam Abela kellu jiġi rilaxxjat lura lilhom, filwaqt li ħallset ukoll is-somma ta' għaxart elef Euro (€10,000) lil Dr Ro'Anna Borg bħala kumpens għad-danni sofferti minnha, flimkien mal-ispejjeż legali li din inkorriet u li ma kienx għall-parir negliġenti li ngħatat mill-konvenut, ma kienx ikun hemm għalfejn li jiġu inkorsi dawn l-ispejjeż.

Fl-udjenza tal-14 ta' Ottubru, 2015 xehed **Graham Salt**[10], direttur ta' *Frank Salt Real Estate Agency*, li kkonferma li l-atturi kienu ingaġġaw lill-aġenzija rappreżentata minnu sabiex jinstabu xerrejja prospettivi għall-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni. Ix-xhud qal li kien instab xerrej prospettiv għal din il-proprjetà tramite l-aġenzija rappreżentata minnu, u li l-konvenju relattiv kien ġie ffirmat quddiem in-nutar Grech Trapani. Ix-xhud ikkonferma li n-nutar Grech Trapani kien involut f'kull stadju tan-negozjati li saru max-xerrejja prospettivi kollha li wrew interess f'din il-proprjetà, u l-konvenut kien jidher biex jirrappreżenta l-interessi tal-bejjiegħa, l-atturi f'dawn il-proċeduri. Ix-xhud qal li x-xerrejja li dehru fuq l-ewwel konvenju kellhom problema biex jiksbu finanzjament mill-bank, u li waqt li dan il-konvenju kien għadu validu, kien ġie ffirmat konvenju ieħor għall-bejgħ tal-istess proprjetà mill-atturi.

[10] *A fol.* 74 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-14 ta' Ottubru, 2015 xehdet **Dr Ro'Anna Borg**[11], li kkonfermat li kienet hi li xtrat il-proprjetà mingħand l-atturi. Ix-xhud qalet li hi kienet saret taf mingħand il-konvenut li din il-proprjetà kienet għall-bejgħ. Ix-xhud qalet li hi marret tara l-proprjetà inkwistjoni fl-1 ta' Mejju, 2013 u kienet iffirmat il-konvenju għax-xiri tal-proprjetà ġurnata wara. Qalet li waqt li hi kienet għadha qiegħda tara l-proprjetà, kienet rat għadd ta' persuni jinġabru wara l-grada tal-villa, u waħda mill-ġirien kienet infurmatha li dawk kienu aġenti li kienu marru jaraw il-proprjetà minħabba li din reġgħet tpoġġiet fis-suq. Ix-xhud kompliet tispjega li kien għalhekk li hi ddeċidiet li toffri prezz għax-xiri tal-proprjetà, liema prezz ġie aċċettat mill-atturi. Kompliet tgħid li l-konvenut kien infurmaha li l-konvenju li kien sar qabel għax-xiri tal-proprjetà kien skada. Ix-xhud spjegat li hekk kif saret taf li l-konvenju oriġinali li kien ġie ffirmat kien għadu validu, hi kienet ħadet passi legali fil-konfront tal-atturi u kienet intavolat mandat ta' inibizzjoni sabiex twaqqafhom milli jippruvaw ibiegħu l-proprjetà inkwistjoni lil terzi. Kompliet tgħid li hi kienet ġiet offruta kumpens sabiex jiġi rexiss il-konvenju ffirmat minnha, liema offerta ma kinitx ġiet aċċettata minnha, u l-istess offerta ta' kumpens monetarju kienet saret lill-konjuġi Micallef li kienu aċċettawha. Ix-xhud kompliet tgħid li wara dawn in-negozjati, hi kienet xtrat il-proprjetà inkwistjoni wara li tnaqqsu għaxart elef Euro (€10,000) mill-prezz li l-partijiet kienu qablu fuqu fil-konvenju.

Fl-udjenza tad-9 ta' Frar, 2016 xehed **Neville Busuttil**[12], rappreżentant tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, li kkonferma li fit-8 ta' Marzu, 2013 kien ġie ffirmat konvenju bejn Ruby Catherine Donlevy bħala venditriċi u Roderick Alfred Micallef u Fiona Micallef bħala kumpraturi, liema konvenju kien validu

[11] *A fol.* 77 tal-proċess.
[12] *A fol.* 86 tal-proċess.

sat-8 ta' Awwissu, 2013. Ix-xhud qal li fir-rigward ta' dan il-konvenju kien hemm talba għar-rifużjoni li saret fl-14 ta' Settembru tal-istess sena[13], u li l-kuntratt relattiv ma kienx ġie ffirmat. Ix-xhud qal ukoll li fir-rigward tal-istess proprjetà kien ġie ffirmat konvenju ieħor fit-2 ta' Mejju, 2013, u l-kuntratt relattiv għat-trasferiment tal-proprjetà kien ġie ffirmat fl-istess sena.

Fl-udjenza tas-17 ta' Marzu, 2016 xehed **in-nutar Sam Abela**[14], li qal li l-konvenju tat-8 ta' Marzu, 2013 kien ġie ffirmat quddiemu, u kien ġie rreġistrat. Qal ukoll li dan il-konvenju kien validu sat-8 ta' Awwissu, 2013. Ix-xhud ikkonferma li l-konvenju kien soġġett għal self bankarju, u skont il-klawsola numru 13 tal-konvenju, ix-xerrejja setgħu jirtiraw mill-konvenju f'każ li ma jiksbux is-self relattiv. Qal ukoll li minkejja li s-*sanction letter* kienet għadha ma ħarġitx mill-bank, ix-xerrejja prospettivi, il-konjugi Micallef kienu infurmawh li kienu ser jipproċedu bil-pjanijiet tagħhom li jakkwistaw il-proprjetà. Ix-xhud qal li sa fejn jiftakar hu, in-nutar Grech Trapani kien involut anki waqt l-iffirmar ta' dan il-konvenju, u dan kien qiegħed jidher biex jassisti lill-vendituri. Ix-xhud ikkonkluda billi qal:

> *"Il-konvenju kien ġie magħmul u reġistrat. Il-kuntratt ma kienx ġie ppubblikat minħabba li kien sar konvenju ieħor fuqu u spiċċaw f'battibekki waħda wara oħra. Biex ngħid il-verità ħadu over l-avukati u jiena I moved out of it però naf li l-konvenju tiegħi kien ġie rexxiss mill-avukati stess u kien hemm xi somma li kienet tħallset bħala danni lil Fiona u Roderick Micallef talli huma kienu ħarġu minnu."*

Ix-xhud esebixxa kopja tar-reġistrazzjoni tal-konvenju ffirmat fit-8 ta' Marzu, 2013, numru PS201301523[15], flimkien ma' *email* mibgħuta minnu fit-2 ta' Mejju, 2013, li permezz tagħha hu informa lill-atturi u lil għadd ta' persuni

[13] *A fol.* 97 *et seq* tal-proċess.
[14] *A fol.* 104 tal-proċess.
[15] *A fol.* 108 tal-proċess.

oħra, li l-konjugi Micallef kienu ser jipproċedu bil-pjanijiet tagħhom li jakkwistaw il-proprjetà inkwistjoni.

Permezz ta' nota tat-30 ta' Jannar, 2017, l-avukat difensur tal-atturi esebixxa għadd ta' *emails*[16] li jindikaw li l-konvenut kien infurmat b'dak kollu li kienu qegħdin jagħmlu l-atturi fir-rigward tal-bejgħ ta' din il-proprjetà. Jirriżulta ukoll mill-*email* mibgħuta mill-konvenut fit-2 ta' Mejju, 2013[17], u għalhekk fl-istess ġurnata li fiha ġie ffirmat it-tieni konvenju, li l-konvenut ma kienx ivverifika x'kien il-kontenut tal-ewwel konvenju li ffirmaw il-partijiet, u li għal xi raġuni dan ħass il-ħtieġa li jagħmel il-verifiki tiegħu mal-atturi permezz ta' *email.*[18] Jidher ukoll mill-kopja tal-*email* tat-12 ta' Mejju, 2013, li l-konvenut qara għall-ewwel darba l-konvenju tat-8 ta' Marzu, 2013, wara li kien ġie ffirmat il-konvenju tat-2 ta' Mejju, 2013. Mill-kontenut tal-*email* tas-17 ta' Mejju, 2013, jirriżulta wkoll li l-konvenut kien jaf li l-atturi kienu f'sitwazzjoni legalment diffikultuża, tant li qalilhom hekk:

> *"The validity clause is very interesting as technically, I think that they should sign by the 8th of June, of course, always subject to the architect having approved the building permit. Do not, I repeat, do not mention anything about it to Graham or anybody else as this could possibly be our only way out."*

Il-konvenut **in-nutar Anthony Grech Trapani** fl-*affidavit* tiegħu[19] qal li hu kien ilu jaf lill-atturi għal diversi snin, u li għalhekk ma kienx sorpriż meta dawn talbu l-assistenza tiegħu sabiex ibiegħu l-villa mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-konvenut xehed li oriġinarjament kien hemm xerrej li wera interess qawwi

[16] *A fol.* 130 *et seq* tal-proċess.
[17] *A fol.* 133 tal-proċess.
[18] *"At any rate, the buyers informed you that they did not yet get the loan within the five week period agreed upon. This was verbally extended by another two weeks. As I recall, you also informed them that after that you were going to be free to sell the house on the market again: also, as far as I know, you did not sign anything to this effect; this is what they agreed to; there the matter rests; did you sign anything to this effect, by the way?"*
[19] *A fol.* 139 tal-proċess.

f'din il-proprjetà, iżda għal xi raġuni n-negozjati ma' dan ix-xerrej ma kinux irnexxew. Sussegwentement kien ġie ffirmat il-konvenju mal-konjuġi Micallef. Qal li kuntrarjament għal dak li allegaw l-atturi, hu ma kienx involut fin-negozjati dwar it-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju, u lanqas ma kien b'xi mod inżamm infurmat mill-aġenti, tant li lanqas kuntatt mal-istess aġenti ma kellu. Madanakollu l-konvenut ikkonferma li hu kien preżenti waqt l-iffirmar tal-konvenju bejn l-atturi u Dr Fiona Micallef, tant li kien ingħata kopja tal-istess konvenju wara li dan ġie ffirmat. Qal li hu kien ġie a konjizzjoni tad-dettalji ta' dan il-konvenju, dakinhar li l-partijiet iltaqgħu għall-iffirmar tiegħu. Qal li wara l-iffirmar ta' dan l-ewwel konvenju, fis-26 ta' April, 2013, hu kien ġie infurmat minn Ruby Donlevy, li l-konjuġi Micallef kienu talbu estensjoni tal-konvenju u li hi ma kinitx aċċettat minħabba li ma kinitx fiduċjuża li dawn setgħu jiksbu l-finanzjament meħtieġ. Hi kienet infurmat lill-konvenut li hi ma kinitx lesta taħli aktar ħin tistenna lix-xerrejja prospettivi u li hi kienet ser tpoġġi l-proprjetà lura fis-suq it-Tnejn ta' wara, id-29 ta' April, 2013. Il-konvenut qal li dakinhar stess hu kien informa lill-attriċi li kien jaf b'persuna interessata fil-proprjetà tagħha, u din kienet qaltlu biex ikellem lil ċerta Margaret Cassar sabiex tagħtih aċċess għall-villa. Il-konvenut qal ukoll li aktar tard dakinhar stess hu kien kellem lill-atturi, u dawn reġgħu kkonfermaw li kienu ser iqegħdu l-proprjetà lura fis-suq, kif ukoll li kienu ser jibdlu l-aġenti li magħhom kienet reklamata l-proprjetà. Il-konvenut qal li wara li wera l-proprjetà lil Dr Ro'Anna Borg, din dehret interessata fiha mill-ewwel, tant li għamlet offerta li hu deherlu li kienet tajba ħafna. Qal li kien hu li ta parir lill-atturi jawtorizzawh jiffirma l-konvenju ma' Dr Borg f'isihom abbażi ta' din l-offerta. Kompla jgħid li din l-awtorizzazzjoni ngħatatlu u l-konvenju relattiv ġie ffirmat l-għada. Il-konvenut qal li hu evidenti li huwa dejjem aġixxa fuq

struzzjonijiet mogħtija lilu mill-atturi, u li anki jekk jirriżulta li kien hemm xi konfużjoni fir-rigward tal-validità tal-konvenju oriġinali, hu m'għandux iġorr il-ħtija għal dan, minħabba li kienet l-attriċi li kienet qaltlu li hi ma riditx testendi l-perijodu tal-validità tal-konvenju, u li riedet terġa' tqiegħed il-proprjetà għall-bejgħ. Qal li wara li hu ġie a konjizzjoni tal-fatt li l-atturi kellhom żewġ konvenji validi għall-bejgħ ta' din il-proprjetà, hu kien ipprova jipperswadi lil Dr Ro'anna Borg tirtira mill-konvenju, iżda din kienet irrifjutat li tagħmel dan. Qal li kien għalhekk li hu ssuġġerixxa li l-atturi jieħdu parir legali sabiex jiġu ggwidati aħjar. Qal ukoll li minkejja li hu kien attenda għal xi laqgħat fl-uffiċċju ta' Dr Joseph Schembri, is-soluzzjoni aħħarija li nstabet u li ġiet proposta lill-atturi kienet waħda li huwa ma ġiex mgħarraf biha, u hu sar jaf biha b'kumbinazzjoni meta ordna aġġjornament tar-riċerki li kienu saru, u kien sab l-ipoteka speċjali fuq il-proprjetà, liema ipoteka rriżultat mill-kuntratt li ġie ffirmat quddiem in-nutar Liza Schembri (Camilleri). Il-konvenut insista li din is-soluzzjoni ma kinitx l-unika waħda li kellhom l-atturi, u li kien hemm diversi mankanzi proċedurali peress li għad li l-konjuġi Micallef kisbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-atturi, dawn naqsu milli jibagħtu ittra uffiċjali segwita minn kawża għall-infurzar tal-konvenju ffirmat minnhom. Qal ukoll li għaldaqstant l-ewwel konvenju ma kienx għadu validu meta l-atturi ffirmaw il-kostituzzjoni ta' debitu mal-konjuġi Micallef, u li għalhekk kwalunkwe danni sofferti mill-atturi konsegwenza tal-iffirmar ta' dan il-kuntratt, għandhom jagħmlu tajjeb għalihom l-atturi stess. Il-konvenut qal li l-kuntratt għall-bejgħ tal-proprjetà tal-atturi lil Dr Ro'anna Borg ġie ffirmat fid-19 ta' Settembru, 2013 quddiemu stess. Qal ukoll li hu ma kienx jaf li l-atturi kellhom il-ħsieb li jiftħu din il-kawża kontra tiegħu, u ma jistax jifhem għaliex huma aċċettaw li l-kuntratt jiġi

ppubblikat minnu fl-istess waqt li kienu qegħdin jallegaw li hu kien negliġenti f'xogħlu.

Fl-udjenza tad-29 ta' Novembru, 2017 xehdet **Margaret Cassar**[20], li kienet fil-pussess taċ-ċavetta tal-villa mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan wara li għamlet xi żmien tieħu ħsieb lil Mrs Josette Jolly, iz-zija tal-attriċi. Qalet ukoll li wara li ġiet nieqsa Mrs Jolly, hi kienet żammet iċ-ċavetta tal-fond għandha, u meta kienet tiġi mitluba, hi kienet tmur tiftaħ lin-nies li wrew interess fl-akkwist ta' din id-dar. Qalet li hi kienet tiġi kkuntattjata mis-sidien tal-proprjetà li kienu jitolbuha tmur tiftaħ lill-aġenti li kienu jieħdu n-nies jaraw din il-proprjetà.

Fl-istess udjenza sar il-kontroeżami tal-attriċi[21], li qalet li hi kienet iddeċidiet li tqiegħed il-proprjetà inkwistjoni għall-bejgħ wara li wirtitha, minħabba li din ma setgħetx tibqa' tieħu ħsiebha mill-Italja, fejn tirrisjedi. L-attriċi qalet li minkejja li n-nutar li ppubblika l-konvenju qara d-dispożizzjonijiet relattivi tiegħu quddiem il-partijiet, madanakollu wara li huma ngħataw il-kopja finali tal-konvenju, kienu indunaw li kien hemm xi diskrepanzi bejn dak li ġie miftiehem u l-kliem tal-konvenju, tant li kien hemm qbil li kellhom isiru xi korrezzjonijiet. L-attriċi kkonfermat li x-xerrejja prospettivi kienu l-konjuġi Micallef li kienu talbu ħames ġimgħat żmien sabiex jinfurmawha jekk kinux ottjenew mill-bank il-finanzjament meħtieġ għax-xiri. L-attriċi qalet ukoll li dawn il-ħames ġimgħat ġew estiżi għal seba' ġimgħat bil-kunsens tagħha, u wara ġie infurmat in-nutar Grech Trapani b'dan. Qalet ukoll li meta għaddew is-seba' ġimgħat, il-konjuġi Micallef talbu estensjoni ta' ġimagħtejn oħra, xi ħaġa li ma kinitx aċċettabbli għaliha, minħabba li ħasset li dawk is-seba' ġimgħat stennija kienu żmien moħli għaliha. L-attriċi qalet li l-konvenut kien

[20] *A fol.* 155 tal-proċess.
[21] *A fol.* 158 tal-proċess.

qalilha li tista' terġa' tqiegħed il-proprjetà għall-bejgħ fis-suq, u li meta hi staqsiet jekk kellhiex tinforma lin-nutar Sam Abela b'dan, il-konvenut kien qalilha li setgħet terġa' tqiegħed il-proprjetà għall-bejgħ mingħajr il-ħtieġa li tinforma lin-nutar Abela. L-attriċi qalet li hi ma kinitx bidlet l-aġenzija Homes of Quality, sussidjarja ta' Frank Salt Real Estate, u hi ma kinitx reġgħet infurmat lil Frank Salt Real Estate jew lil Homes of Quality li l-proprjetà reġgħet kienet għall-bejgħ. L-attriċi kkonfermat li l-kostituzzjoni ta' debitu mal-konjuġi Micallef ġie iffirmat fil-5 ta' Settembru, 2013. L-attriċi ma setgħetx tikkonferma jekk hi kinitx irċeviet ittra uffiċjali mingħand il-konuġi Micallef sabiex jinterpellawha tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ. Mistoqsija jekk in-nutar Grech Trapani kienx involut fin-negozjati li wasslu għall-iffirmar tal-kostituzzjoni ta' debitu mal-konjuġi Micallef, l-attriċi wieġbet:

> *"Only as much as he had been with us from when we signed the promise of sale and then I informed him as things went along that things were not working out. They had not got the money, they had not got the sanction letter and therefore it wasn't happening."*

L-attriċi kkonfermat li kien in-nutar Grech Trapani li ppubblika l-kuntratt relattiv għall-bejgħ tal-proprjetà. L-attriċi qalet li l-kostituzzjoni ta' debitu ġie iffirmat quddiem in-nutar Liza Schembri, u li preżenti għal dan l-iffirmar kien hemm Dr Joseph Schembri, kif ukoll ir-raġel tagħha, apparti hi.

Waqt ir-rieżami tal-attriċi hija ġiet mistoqsija jekk hi kinitx infurmat lill-konvenut li hi kienet ser tiffirma l-estensjoni tat-terminu mitlub mill-konjuġi Micallef, minn ħames ġimgħat għal seba' ġimgħat, hija wieġbet li n-nutar Grech Trapani kien inżamm infurmat. Qalet li meta għaddew is-seba' ġimgħat u hija ntalbet estensjoni ta' ġimagħtejn oħra mill-konjuġi Micallef:

> *"I telephoned to say that this first promise of sale was not going through in my opinion, that the people did not have the money, may never have the money, therefore was I still legally bound by the promise of sale because if I wasn't, I would go ahead with putting the house back on the market. Tony said to me 'no I wasn't so the promise of sale was void.' I asked him specifically if we should speak to the other Notary Sam Abela and he said it wasn't necessary and I was specific to find out whether I had any legal obligations. I always regarded Tony's advice for legal and professional services so when he told me I was free to sell the house again, I assumed I was."*

L-attriċi kompliet tgħid li kien il-konvenut li sab lit-tieni xerrejja, u li deher għall-iffirmar tal-konvenju, u li sakemm ġie ffirmat dan il-konvenju, il-parir tal-konvenut dejjem kien li l-attriċi setgħet tipproċedi bil-bejgħ.

Fl-istess ujdenza sar il-kontroeżami tal-attur Brian Donlevy[22], li xtaq jagħmel xi kjarifiċi dwar ix-xhieda ta' martu. Huwa qal li l-komunikazzjoni mal-konvenut ma seħħitx dejjem bil-kitba, u kien hemm xi komunikazzjonijiet bit-*telephone*. Qal ukoll li hu u martu qatt ma ħadu xi deċiżjoni mingħajr ma qabel ħadu l-parir tal-konvenut, u dan minħabba li huma ma kinux familjari mas-sistema legali ta' Malta. L-attur ippreżenta għadd ta' *emails* u kopji ta' korrispondenza oħra fil-pussess tiegħu rigward in-negozjati, il-problemi li nqalgħu in segwitu għall-iffirmar tat-tieni konvenju, l-involviment tal-konvenut u t-trattattivi li seħħew bejn il-partijiet sabiex intlaħaq ftehim bonarju dwar il-pretensjonijiet kollha tal-partijiet involuti fit-trasferiment ta' din il-proprjetà.

Fl-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2018 xehdet il-**PL Eunice Grech Fiorini,** Assistent Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali[23], li qalet li qatt ma ġiet intavolata kawża minn Dr Fiona Micallef kontra l-atturi, għalkemm sabet *record* ta' ittra uffiċjali ppreżentata fis-26 ta' Lulju, 2013 minn Dr Fiona Micallef kontra Ruby

[22] *A fol.* 174 tal-proċess.
[23] *A fol.* 205 tal-proċess.

Catherine Donlevy[24], liema ittra uffiċjali baqgħet ma ġietx notifikata lill-attriċi.[25]

Fl-udjenza tat-12 ta' Marzu, 2018 reġa' xehed il-konvenut nutar Anthony Grech Trapani[26], li qal li in segwitu għall-konvenju li ġie ffirmat quddiem in-nutar Sam Abela, hu ma rċieva ebda dokumentazzjoni. Qal ukoll li hu kien ilmenta minħabba li kien hemm korrispondenza li hu ma kienx infurmat biha. Il-konvenut xehed li hu bl-ebda mod ma kien involut fin-negozjati tal-kompromess li ntlaħaq mal-konjuġi Micallef, u li hu sar jaf bih meta għamel aġġjornament tar-riċerki u ħarġet l-ipoteka li kien hemm.

Fl-udjenza tat-8 ta' Ottubru, 2018 sar il-kontroeżami tal-konvenut in-nutar Anthony Grech Trapani[27], li qal li hu sar jaf lill-atturi wara li kien ħa ħsieb il-qsim tal-wirt taz-zija tal-attriċi. Ikkonferma li kien hu li ppubblika l-*causa mortis* relattiva meta l-attriċi wirtet il-villa mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-konvenut ikkonferma li din il-villa mill-ewwel tqegħdet għall-bejgħ mill-atturi, u li hu kien preżenti waqt l-iffirmar tal-ewwel konvenju quddiem in-nutar Sam Abela fl-uffiċċju ta' Frank Salt Real Estate. Il-konvenut ikkonferma wkoll li hu kien ingħata kopja tal-konvenju, u qal li l-konvenju kien *subject to bank loan* għal terminu ta' ħames ġimgħat, u li għalhekk jekk is-self bankarju ma jingħatax lix-xerrejja prospettivi, kienu x-xerrejja li setgħu jwaqqgħu l-konvenju u mhux il-bejjiegħa. Il-konvenut ikkonferma wkoll li dak il-perijodu ta' ħames ġimgħat ġie estiż b'ġimagħtejn oħra, u li hu kien ġie mgħarraf b'dan mill-attriċi. Il-konvenut qal li meta għaddew dawn is-seba' ġimgħat, u l-attriċi kienet għadha mingħajr risposta dwar jekk ix-xerrejja prospettivi kinux ser

[24] *A fol.* 206 tal-proċess.
[25] Kopja tal-ittra uffiċjali *a fol.* 208 tal-proċess.
[26] *A fol.* 212 tal-proċess.
[27] *A fol.* 226 tal-proċess.

jiksbu s-self li kellhom bżonn, hi kienet marret tiltaqa' mal-kompraturi għand Frank Salt u qaltilhom li mhix lesta li ġġedded aktar, 'u kkanċellat il-konvenju.' Il-konvenut ikkonferma li hu kien infurmat b'dan, u għad-domanda tal-avukat difensur tal-atturi:

> "Inti għidtilha li isma' lil dak id-dritt biex jirtiraw mill-konvenju kien tal-*buyers* jekk ma toħroġx il-bank loan?",

il-konvenut wieġeb:

> "jien il-kliem tagħha kien li l-konvenju kkanċellat, il-proprjetà reġgħet poġġietha fis-suq, tatha lil diversi estate agents, I will take it from there."

Il-konvenut qal li hu kien talab lill-attriċi tgħaddilu d-dokumentazzjoni kollha relattiva għal dan, liema dokumentazzjoni iżda qatt ma waslitlu. Qal ukoll li hu qatt ma kkomunika man-nutar Sam Abela, u talab kemm-il darba kopja tal-kanċellament, iżda din qatt ma ngħatatlu. Il-konvenut qal wkoll li t-tieni konvenju kien ġie ffirmat quddiemu, u fuq dan il-konvenju hu kien deher ukoll bħala prokuratur tal-attriċi. Mistoqsi jekk hu kienx reġa' talab għal kopja tal-kanċellament qabel iffirma l-konvenju, il-konvenut wieġeb li l-klijenta tiegħu mhix xi mara injoranta, u li hi u r-raġel tagħha resqu għall-iffirmar ta' diversi kuntratti li jinvolvu l-proprjetà:

> "Sa dak il-punt, sakemm kelli l-persuni kollha quddiemi kont tlabtomlhom. Meta imbagħad awtorizzatni hi biex niffirma għan-nom tagħha għax kien hemm il-klijenti hemmhekk jien qbadt u ffirmajt."

Il-konvenut ikkonferma wkoll li hu kien ipprova jikkonvinċi lil Dr Ro'Anna Borg twaqqa' l-konvenju li kienet iffirmat, iżda din irrifjutat għaliex riedet takkwista l-proprjetà. Il-konvenut ikkonferma wkoll li hu kien irrefera lill-atturi għand Dr

Joseph Schembri, u li ż-żewġ mandati ta' inibizzjoni intavolati kontra l-atturi kienu ntlaqgħu t-tnejn, u f'dak il-punt l-atturi kienu qegħdin jiffaċċjaw il-possibilità ta' żewġ kawżi mill-konjuġi Micallef u minn Dr Borg. Il-konvenut ikkonferma li n-negozjati ma sarux mill-atturi waħedhom, iżda dawn kienu assistiti minn avukat, għalkemm qal li hu qatt ma ġie kkuntattjat jew infurmat dwar in-negozjati li kienu għaddejjin. Il-konvenut ikkonferma għal darb'oħra li hu ġie mgħarraf bl-eżitu tan-negozjati li seħħew bejn il-partijiet meta għamel aġġjornament tar-riċerki ta' Dr Ro'Anna Borg u telgħet l-ipoteka speċjali li kien hemm favur il-konjugi Micallef, u hu qatt ma daħal fin-negozjati bejn l-atturi u l-kumpraturi prospettivi tal-proprjetà u fl-arranġament bonarju milħuq mill-atturi sabiex jevitaw proċeduri legali kontrihom.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Il-Qorti eżaminat il-provi miġjuba quddiemha sabiex fl-ewwel lok jiġi stabbilit jekk kienx hemmx responsabbilità x'tinġarr mill-konvenut għat-telf soffert mill-atturi, u jekk kienx hemm negliġenza min-naħa tiegħu fil-mod kif espleta l-inkarigu mogħti lilu kemm bħala nutar kif ukoll bħala mandatarju tal-atturi. L-aċċertament ewlieni li jrid isir mill-Qorti huwa dwar jekk l-involviment tal-konvenut kienx determinanti sabiex l-atturi jipproċedu bit-tqegħid mill-ġdid tal-proprjetà fis-suq u bl-iffirmar tat-tieni konvenju, jew inkella jekk l-atturi ppreżentawx ruħhom quddiem in-nutar konvenut b'fatt kompjut u bl-aċċertazzjoni li l-ewwel konvenju ma kienx għadu validu aktar.

Il-Qorti tqis li mix-xhieda li semgħet jirrizulta li l-konvenut kien involut b'mod attiv fl-istadji kollha tal-bejgħ ta' din il-proprjetà, mill-mument li din ġiet

f'idejn l-atturi, sa meta kienu qegħdin isiru negozjati ma' terzi għall-bejgħ tal-imsemmija proprjetà, tant li huma diversi l-ittri u l-korrispondenza li jindikaw li l-konvenut kienu jafu bih anki l-aġenti tal-proprjetà li kienu qegħdin jinnegozjaw il-bejgħ ta' din il-proprjetà għall-atturi. Jidher ukoll li l-konvenut kien involut saħansitra fi trattattivi li sfaxxaw fix-xejn li kienu saru ma' terzi qabel ġew iffirmati l-konvenji inkwistjoni. Mill-provi jirriżulta li l-konvenut kien preżenti waqt l-iffirmar tal-konvenju quddiem in-nutar Sam Abela fit-8 ta' Marzu 2013, u li għalhekk kien ben konxju tat-termini u l-kundizzjonijiet ta' dan il-konvenju. Il-Qorti semgħet lill-atturi jixhdu li meta kienu ddeċidew li ma jagħtux estensjoni oħra lill-konjuġi Micallef, huma kienu kkuntattjaw lill-konvenut, li min-naħa tiegħu kien aċċertahom li ma kien hemm l-ebda ostakolu sabiex il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri terġa' titpoġġa għall-bejgħ, tant li fi ftit sigħat kien hu stess li reġa' kkuntattjahom u qalilhom li kellu persuna interessata fil-proprjetà. Il-konvenut kellu rwol kruċjali fil-konklużjoni tan-negozju bejn l-atturi u Dr Ro'anna Borg, tant li kien hu li kkomunika lill-atturi l-offerta tagħha għax-xiri tal-proprjetà, u qalilhom li hu kien dispost jaġixxi bħala prokuratur f'isem l-attriċi fuq il-konvenju għat-trasferiment tal-proprjetà minħabba li deherlu li l-offerta ta' Dr Borg kienet waħda tajba tant li l-atturi ma kellhomx jitilfuha.

Mill-kontenut tad-dokumentazzjoni esebita f'dawn il-proċeduri, jidher ċar li l-konvenut inżamm aġġjornat u infurmat b'dak kollu li kienu qegħdin jagħmlu l-atturi, li kellhom relazzjoni tajba ħafna mal-konvenut, u għalhekk il-Qorti mhix tiskarta dak li xehdu l-atturi li kien hemm aspetti ta' dan in-negozju li ġew diskussi fuq it-*telephone,* u mhux biss bil-kitba. Ix-xhud Graham Salt, wieħed mill-aġenti li kien qiegħed jassisti lill-atturi fil-bejgħ ta' din il-proprjetà, ukoll xehed li l-konvenut kien jinżamm aġġjornat b'dak kollu li kien qiegħed jiġi

nnegozjat jew diskuss. Jirriżulta mix-xhieda ta' Dr Ro'anna Borg li kien il-konvenut stess li qalilha li l-ewwel konvenju li kien ġie ffirmat għat-trasferiment ta' din il-proprjetà kien skada, u li l-proprjetà kienet reġgħet tpoġġiet għall-bejgħ. Jirrizulta ampjament mill-provi li l-konvenut ta dawn il-pariri mingħajr ma għamel il-verifiki neċessarji u mingħajr ma imqar reġa' qara t-termini tal-konvenju ffirmat fit-8 ta' Marzu, 2013, tant li mill-*email* mibgħuta minnu stess lill-atturi fit-2 ta' Mejju, 2013, jirrizulta li l-konvenut ma kienx qara l-konvenju tat-8 ta' Marzu, 2013 qabel ta l-pariri tiegħu lill-atturi, tant li fittex li jikkonferma l-kontenut ta' dan il-konvenju mal-atturi, minflok għamel il-verifiki indipendenti tiegħu sabiex fuqhom isejjes l-opinjoni professjonali tiegħu dwar jekk it-tieni konvenju setax leġittimament jiġi ffirmat jew le.

Anki li kieku kellu jirriżulta li l-atturi ppreżentaw ruħhom quddiem il-konvenut b'fatt kompjut u aċċertawh li l-ewwel konvenju kien skada u li għalhekk huma kienu liberi li jerġgħu jqiegħdu l-proprjetà tagħhom għall-bejgħ fis-suq, il-Qorti tippretendi li kien obbligu professjonali unikament tal-konvenut li jaċċerta ruħu u jivverifika dak li ntqal lilu, u mhux jaċċetta li jiffirma l-konvenju għat-trasferiment ta' proprjetà li tiswa daqstant flus bl-aktar mod leġġer, u billi straħ fuq il-konvinċiment tiegħu li l-atturi huma mdorrijin jagħmlu negozju bħal dan. Xejn ma qies il-konvenut li l-atturi riedu l-konfort tal-pariri professjonali tiegħu qabel kull pass li għamlu, l-aktar minħabba l-fatt li huma ma kinux familjari mas-sistema legali Malti. Il-konvenut minflok ma għaraf jiggwida lill-atturi b'mod professjonali, baqa' konsistenti fil-parir li tahom, li l-proprjetà setgħet terġa' titpoġġa għall-bejgħ, mingħajr il-ħtieġa ta' ebda formalità oħra. Il-Qorti tagħti piż qawwi lill-konferma tal-konvenut, li waqt il-kontroeżami li sarlu qal li hu kien jaf li f'każ li l-konjuġi Micallef ma jiksbux is-self finanzjarju li kellhom bżonn għall-akkwist ta' din il-proprjetà, kienu biss ix-

xerrejja prospettivi li setgħu jinħallu mill-konvenju u mhux il-bejjiegħa. Minkejja dan l-għarfien, il-konvenut xorta waħda baqa' għaddej bl-iffirmar tat-tieni konvenju f'isem l-atturi, mingħajr ma kkomunika dan man-nutar Sam Abela, li kien in-nutar li quddiemu ġie ffirmat l-ewwel konvenju, u mingħajr ma kellu f'idejh prova dokumentarja li tindika li kien hemm kanċellament tal-ewwel konvenju, u minflok straħ fuq dak li allegatament qaltlu l-attriċi, li l-ewwel konvenju ma kienx għadu validu. Dan fl-istess waqt li l-konvenut ikkonferma li l-atturi kienu jfittxu s-servizzi professjonali tiegħu u l-assistenza tiegħu għal kull materja li kienet tikkonċerna din il-proprjetà proprju minħabba fin-nuqqas ta' għarfien tagħhom tas-sistema legali Malti.

Għall-Qorti l-aktar punt determinanti fir-rigward tas-sejbien ta' responsabbilità tal-konvenut għat-telf soffert mill-atturi, huwa l-fatt li l-konvenut baqa' għaddej bl-iffirmar tal-konvenju mat-tieni xerrejja prospettiva mingħajr ma informa lill-atturi, jew addirittura lil din ix-xerrejja, li t-terminu ta' validità tal-ewwel konvenju kien għadu għaddej, b'negliġenza kbira tal-obbligi professjonali li huwa kellu. Għall-Qorti huwa ċar li l-konvenut naqas milli jagħmel il-verifiki tiegħu, tant li kien hu stess li ammetta li qabad u ffirma l-konvenju minkejja li ma kien ingħatalu l-ebda dokument li jindika li l-ewwel konvenju ma kellux jitqies bħala validu aktar, u wara li induna li l-atturi kienu daħlu f'diversi problemi legali minħabba f'dan l-aġir tiegħu, għaliex wara kollox l-iffirmar tat-tieni konvenju kien responsabbilità unika tal-konvenut, beda jara kif jagħmel biex jostor in-nuqqasijiet tiegħu, billi jallega li hu ma kienx jaqbel ma' wħud mit-termini maqbula bejn il-partijiet fil-konvenju tat-8 ta' Marzu, 2013, u billi ttenta jagħti l-interpretazzjoni tiegħu dwar it-terminu ta' validità ta' dak l-istess konvenju.

Fl-isfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li jkun siewi li tagħmel riferiment ampju għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha tad-9 ta' Ottubru, 2009, fl-ismijiet **Carmel u Helen konjugi Galea *vs.* Nutar Pubbliku Dr Pierre Falzon,** fejn il-Qorti kkonfermat li taqbel mal-analiżi dettaljata li għamlet l-ewwel Qorti f'dawk il-proċeduri, dwar ix-xorta ta' responsabbilità li għandu jġorr nutar pubbliku fil-qadi tal-professjoni tiegħu:

> "In tema legali jitqies li r-responsabbilità ta' Nutar Pubbliku titqies minn ħafna ġuristi bħala li hi waħda duppliċi. Kif jgħid ċar l-awtur Zaraga ('La Responsabbilità Professionale del Notaio', 1957, pag. 559),
>
> '*La responsabilità del notaio per gli atti da esso posti in essere, attesa la sua vesta di libero professionista' e di pubblico ufficiale, si presto ad una duplice qualificazione; contrattuale ex mandato e legale ex pubblico ufficio.'*
>
> Tal-istess opinjoni huwa l-ġurista Taljan D'Orazi Flavoni (*'La Responsabilità civile nell' servizio del notariato'*, 1965), u l-*Corte di Cassazione* tal-Italja, fejn, f'sentenza mogħtija fis-16 ta' Frar, 1957, sostniet li, *'la responsabilità del notaio per negligenza o colpa grave nell'adempimento delle sue funzioni ha natura contrattuale nei confronti delle parti e, piú in generale, dei beneficiari diretti dell'atto invalido' ha, invece, natura extra-contrattuale nei confronte dei terzi non destinatori diretti e immediati dell'atto che abbiamo comunque risentito dell'invalidità di questo un danno casualmente collegato al comportamento del notaio.'*
>
> Il-Qrati Maltin ma jidhirx li ħadu pożizzjoni fir-rigward, għalkemm fil-kawża **Xuereb *vs.* Agius,** deċiża fit-23 ta' Mejju, 1960, l-Onorabbli Qorti tal-Appell, qieset li għalkemm ir-responsabbilità ta' Nutar għandha tiġi dejjem regolata bir-regoli ta' delitt jew kważi-delitt (u, kwindi, qieset ir-responsabbilità tiegħu bħala waħda extra-kuntrattwali, kif inhi l-veduta tal-awtur Scalpello – *'Su di un caso di responsabbilità per danni cagionati nell'esercizio di funzioni notarili',* 1955), osservat li, f'ċerti ċirkustanzi, tista' tinħoloq rabta kuntrattwali bejn in-Nutar u l-'klijent'.
>
> "Din il-Qorti tħoss li r-relazzjoni ta' Nutar pubbliku fil-konfront tal-partijiet li jitolbu s-servizzi tiegħu għandha titqies li hi waħda kuntrattwali, u dan peress li l-obbligu tan-nutar li jippresta l-ministeru proprju tiegħu hija bbażata fuq rikjesta li ssirlu

mill-partijiet; ir-rapport li jorbot in-nutar mal-partijiet hi, għalhekk, waħda ta' natura kuntrattwali. Indipendentement mir-responsabbilità tan-Nutar fil-konfront ta' terzi (li mhux meħtieġ li tiġi diskussa f'din is-sentenza), għalkemm Nutar, bħala uffiċjal pubbliku, m'għandux 'klijenti', meta jersqu quddiemu tnejn jew aktar partijiet biex jitolbu s-servizzi tiegħu, jinħoloq bejn min jitlob u min jagħti s-servizz kuntratt, li, in forza tiegħu n-Nutar jimpenja ruħu li jwassal lill-partijiet għall-iskop li huma jixtiequ. Għal dan il-għan:

'il notaio è chiamato ad uniformare la propria condotta professionale ai principi di imparzialità, indipendenza e terzietà che consentano di attribuire pubblica fede agli atti da lui rogati e, per tale via, assicurare la certezza del diritto.'

(Vito Pace, 'La Responsabbilità Civile del Notaio', in 'Casi Scelti in tema di Responsabilità Civile', CEDAM 2004 pag. 25).

"Fid-dawl tal-premess din il-Qorti taqbel ma' dak li osservat il-Corte di Cassazione fl-Italja f'sentenza mogħtija fit-23 ta' Ġunju, 1979, fejn ġie osservat li:

'*La responsabilità del notaio per colpa nell'adempimento delle sue funzioni ha, nei confronti delle parti, natura esclusivamente contrattuale, nel quanto, pur essendo tenuto a una prestazione di mezzi e non di risultato, egli deve tuttavia predisporre ed impegnare i mezzi di cui dispone in vista del conseguimento del risultato voluto delle parti, con la diligenza media di un professionista sufficientemente preparato e avveduto, sicche la sua opera non puo ridursi a quella di un passivo registratore delle dichiarazioni altrui, ma deve estendersi ad un'attività preparatoria adeguata.'*

Fil-kuntest ta' din ir-responsabbilità kuntrattwali tan-Nutar, il-Corte di Cassazione f'sentenza riċenti deċiża fit-13 ta' Ġunju, 2002, qieset li n-Nutar għandu obbligu mhux biss biex jara li l-att li jippubblika jkun formalment korrett, iżda wkoll li jara li dak l-att iwassal lill-partijiet għall-iskop li jixtiequ ...

'Ta' min isemmi wkoll li l-ġurisprudenza Taljana titfa' obbligi fuq nutar anke f'każ ta' skrittura privata. L-imsemmi awtur, <u>Vito Pace</u> (op. Cit. Pag. 27) jispjega l-pożizzjoni fl-Italja b'dan il-mod:

"in primo luogo, il notaio è senz'altro obbligato ad effettuare le visure in esame se stipula un atto pubblico, mentre è esonerato da detto obbligo se il suo intervento si limita ad autenticarne le sottoscrizioni, semprechè si tratti di una scrittura privata redatta interamente dalle parti. Se, invece, il notaio è incaricato anche di

procedere alla redazione della scrittura privata, l'obbligo in esame rimane fermo come se si trattasse del ricevimento di un atto pubblico."

Din il-Qorti qed tagħmel referenza għal din ix-xejra ġurisprudenzjali fl-Italja, għax tħoss li wasal iż-żmien li anke hawn Malta, in-nutara jibdew jassumu tali responsabbilitajiet. Huma ħafna l-każijiet fejn nutara jieħdu linja li 'jiggwidaw' lill-'klijenti' tagħhom, u jagħtu pariri fuq aspetti legali tal-att; jekk, però, tinqala' xi problema u l-każ jispiċċa l-Qorti, il-pożizzjoni tan-nutara invarjabbilment tkun li r-responsabbiltà tagħhom tibda u tispiċċa mal-kitba formali tal-att. Hemm bżonn li għal pariri li jagħtu de facto jibdew jassumu responsabbilità di diritto, u meta jiġi avviċinat minn partijiet biex jippubblika att, hu għandu jkollu obbligu mhux biss li jħejji l-att li jridu l-partijiet, iżda li jimpenja ruħu 'f'*attività preparatoria adeguata*' biex jara li dak l-att jilħaq il-mira taż-żewġ partijiet involuti u b'hekk jasal li jagħti assikurazzjoni għaċ-ċertezza tad-dritt mertu tal-att.

...

Din il-Qorti, għalhekk, tikkondividi l-pożizzjoni legali fis-sens li nutar għandu juża d-diliġenza professjonali tiegħu biex mhux biss jara li l-att innifsu ikun formalment redatt skont il-liġi, iżda wkoll għandu obbligu '<u>di compiere tutte le attività preparatorie e successive per il conseguimento del risultato voluto dalle parti</u>' – Cass. 20 ta' Frar, 1987. Nutar jista' jinħeles biss minn din ir-responsabbilità f'każ ta' awtorizzazzjoni <u>espressa</u> tal-partijiet kollha involuti fuq dak l-att (preferibbilment, reġistrata fuq l-att innifsu) li ġeneralment tistenna li tiġri meta l-partijiet ikollhom fiduċja sħiħa f'xulxin, jew meta kull parti tqabbad l-Avukat tagħha għall-konsulenza, f'liema każ ikun l-Avukat li jkun qed jassumi r-responsabbilità tal-konsulenza tiegħu.

...

Għar-rigward il-grad ta' diliġenza, din mhix dik ta' sempliċi *bonus paterfamilias,* iżda kif spjegat l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża '<u>Xuereb vs Agius</u>', 'l-att tal-professjonista li jkollu l-effett dannuż, irid jiġi eżaminat intrinsikament fl-isfond tax-xjenza jew arti ta' min jikkommettieh jew jintrapprendieh.'

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti tqis li l-konvenut mexa b'negliġenza grossolana kemm bil-mod kif iggwida lill-atturi, kif ukoll meta ffirma t-tieni konvenju mingħajr ma għamel l-aċċertamenti li hu kien mistenni

li jagħmel sabiex jassigura li ma kienx ser ikun hemm konsegwenzi għal xi ħadd mill-partijiet. Hu għalhekk li l-Qorti qiegħda tqis li l-konvenut għandu jagħmel tajjeb għad-danni sofferti mill-atturi konsegwenza ta' dak kollu li seħħ wara li l-konvenut kien aċċertahom li huma setgħu jaddivjenu għall-bejgħ tal-proprjetà tagħhom, u wara li mingħajr ma għamel imqar l-aktar verifiki bażiċi, ressaq lejn l-atturi xerrejja prospettiva, u agħar minn hekk, aġixxa bħala mandatarju u bħala nutar fir-rigward tal-bejgħ tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri.

Mill-atti jirriżulta li l-atturi kellhom joħorġu s-somma ta' tmenin elf Euro (€80,000) li tħallsu bħala kumpens lill-konjugi Micallef, filwaqt li mill-kopja tal-kuntratt tad-19 ta' Settembru, 2013, fl-atti tan-nutar Anthony Grech Trapani, li permezz tiegħu Dr Ro'anna Borg akkwistat il-proprjetà inkwistjoni, ġie stipulat li l-kompratriċi kienet qiegħda tirċievi s-somma ta' għaxart elef Euro (€10,000) bħala kumpens għad-danni sofferti minnha b'rabta mal-proċeduri legali li hi kellha tistitwixxi sabiex tassigura li din il-proprjetà finalment tinbiegħ lilha.

<u>Decide</u>

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

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut;**

2. **Tilqa' t-talbiet tal-atturi u tiddikjara li l-konvenut kien negliġenti mhux biss fil-pariri li ta lill-atturi, iżda wkoll fit-twettiq tal-obbligi marbuta**

mal-professjoni notarili u fl-eżekuzzjoni tal-mandat mogħti lilu mill-attriċi, u li tali negliġenza wasslet biex l-atturi sofrew danni konsistenti fil-ħlas ta' kumpens li huma kellhom jagħmlu lil terzi;

3. **Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi b'konsegwenza tan-negliġenza tal-konvenut fis-somma ta' disgħin elf Euro (€90,000);**

4. **Tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas id-danni hekk likwidati lill-atturi.**

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv, kontra l-konvenut.

Moqrija.