QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 32

Rikors numru 535/08/1 SM

Soċjeta` Filarmonika San Pietru Banda Birzebbuġia A.D. 1990

v.

In-Nutar Dottor Charles Vella Zarb

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza titratta appell tal-konvenut u appell inċidentali tas-soċjeta` attriċi minn sentenza preliminari kif ukoll minn sentenza finali. Permezz tas-sentenza *in parte*, mogħtija fis-7 ta' Mejju 2013, il-Qorti tal-ewwel grad ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, filwaqt li b'sentenza tat-8 ta' Marzu 2017 sabet lill-konvenut responsabbli

għad-danni sofferti mis-soċjeta` attriċi għaliex naqas jirreġistra t-tiġdid tal-konvenju tat-2 ta' Lulju 2004 mal-Kummissarju tat-Taxxi, li per konsegwenza skada, u għalhekk ikkundannatu jħallas lill-attriċi s-somma ta' €29,117.17 rappreżentanti ż-żieda fil-prezz tal-bejgħ tal-immobbli in kwistjoni, bl-ispejjeż.

2. Permezz ta' rikors maħluf ippreżentat fis-27 ta' Mejju 2008, is-soċjeta` attriċi talbet lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *"1. Tiddikjara n-Nutar intimat responsabbli għad-danni li sofriet is-soċjeta` rikorrenti meta huwa naqas milli jirreġistra għand il-Kummissarju tat-Taxxi Nterni t-tiġdid tal-konvenju tad-29 ta' Lulju 2004, u li minħabba f' hekk skada l-imsemmi konvenju;*
>
> *2. Tillikwida d-danni li sofriet l-istess soċjeta` rikorrenti fl-ammont ta' €29,117.17c ekwivalenti għal Lm12,500;*
>
> *3. Tikkundanna lin-Nutar intimat iħallas is-somma ta' €29,117.17c / Lm12,500 in linea ta' danni kif fuq ingħad;*
>
> *Bl-ispejjez kompriżi ta' l-ittra uffiċjali numru 2938/07 datata 27 ta' Lulju 2007 kontra l-intimat minn issa nġunt sabiex jidher personalment għas-subizzjoni."*

3. Il-konvenut bil-ġurament wieġeb:[1]

> *"1. Illi dak li jingħad fl-ewwel tlett paragrafi tar-rikors ġuramentat huwa korrett.*
>
> *2. Illi fir-rigward tar-raba' paragrafu jingħad li l-esponenti ma kienx awtorizzat biex jirreġistra l-estensjoni u mhux l-obbligu tiegħu li jagħmel hekk.*
>
> *3. Illi dwar il-paragrafu numru ħamsa jingħad li l-venditriċi Antoinette Tabone dejjem kienet disposta li tbiegħ sa Awissu tal-2005, u kienu r-rikorrenti li tawwlu ż-żmien għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt għal raġunijiet li jafuhom huma biss.*

[1] Fol. 27

4. Illi fl-istadju li kienu wasslu l-affarijiet bir-riċerka lesti u eżaminati mil-Bank, seta' sar il-kuntratt fit-termini miftehma kif ppreparati mill-esponenti.

5. Illi l-kuntratt kien ġie eventwalment ppubblikat min nutar ieħor.

6. Illi d-danni pretiżi mir-rikorrenti batewhom minħabba nuqqasijiet tagħhom stess, u mhux għal xi nuqqas tal-intimat nutar.

Għaldaqstant l-esponenti jeċċepixxi bir-rispett:

1. Illi mhux l-obbligu legali tan-Nutar jew ta' kull persuna li tabbozza konvenju li tirreġistrah, imma huwa l-obbligu tal-partijiet li jirreġistrawh għand il-kummissarju tat-taxxi nterni.

2. Illi bla preġudizzju għal dan ta' hawn fuq fl-aħħar tiġdid tal-konvenju ma saritx l-awtorizzazzjoni meħtieġa biex ikun jista' jirreġistrah n-nutar nnifsu.

3. Illi fi kwalunkwe każ l-intimat ma jistgħax jiġi misjub responsabbli ta' danni konsistenti f' żieda ta' prezz negożjat mil-partijiet għal raġunijiet li jafuhom huma biss.

4. Illi l-fatti tal-każ u d-dewmien kollu riżultanti biex sar il-kuntratt kien ħtija tar-rikorrenti li tawlu ż-żmien għal raġunijiet u fl-interess tagħhom.

5. Illi kien hemm nuqqas semmai mir-rikorrenti li ma għamlu l-ebda ħlas lill-intimat għas-serviġi reżi.

6. Salvi eċċezzjonijiet oħra skont il-liġi.'

4. Permezz ta' nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri ppreżentata fl-4 ta' Mejju 2012, il-konvenut eċċepixxa l-preskrizzjoni *a tenur* tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta);[2]

5. Is-soċjeta` attriċi wieġbet illi l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili mhux applikabbli;[3]

---

[2] Fol. 129
[3] Fol. 137

6. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-7 ta' Mejju 2013 l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għal dawn ir-raġunijiet:

> *"Illi ghandu jkun pacifiku li l-vertenza odjerna tiggrava fuq il-punctum temporis bejn dak meta n-nutar intimat naqas li jespleta l-obbligu statutorju tieghu li jirregistra d-dokumenti kif rikjesti fl-artikolu 11 tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta u d-data tal-introduzzjoni tal-kawza in dizamina ndikata fil-paragrafu precedenti;*
>
> *Illi kif jirrizulta mill-fatti kif suesposti dawn il-perjodi jirrizultaw li huma l-31 ta' Lulju, 2005, u s-27 ta' Mejju, 2008, rispettivament;*
>
> *Illi in vista tal-premess, jirrizulta abbundantement assodat li l-perjodu ta' sentejn impost ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 fuq riprodott, kien gie regolarment interrott, u dan, bl-ittra ufficcjali mibghuta lin-nutar intimat datata s-27 ta' Lulju, 2007; Illi ghaldaqstant, din il-qorti tirrileva li l-perjodu preskrittiv hekk statutorjament impost gie regolarment interrott, u konsegwentement, filwaqt li tiddikjara li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tirrizultax pruvata, tordna l-prosegwiment tal-kawza fuq il-meritu u konsegwentement tirriserva li tappunta l-istess kawza ghall-kontinwazzjoni wara li tisma' lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet fir-rigward."*

7. Permezz ta' sentenza finali mogħtija fit-8 ta' Marzu 2017, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet billi:

> *"30.1. Filwaqt li tirrespingi t-talbiet kollha tan-Nutar intimat;*
>
> *30.2. Takkolji t-talbiet kollha tas-socjeta` filarmonika rikorrenti;*
>
> *30.3. Tiddikjara lin-Nutar intimat responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta` filarmonika rikorrenti;*
>
> *30.4. Tillikwida d-danni li sofriet l-istess socjeta` filarmonika rikorrenti fl-ammont ta' disa' u ghoxrin elf, mija u zbatax- il euro u zbatax- il centezmu, (€29,117.17);*
>
> *30.5. Tikkundanna lin-Nutar intimat ihallas lis-socjeta` filarmonika rikorrenti s-somma likwidata fil-paragrafu precedenti;*
>
> *30.6. Bl-ispejjez kif dedotti mill-istess socjeta` filarmonika rikorrenti fir-rikors guramentat promotur kontra l-imsemmi Nutar intimat."*

8. Fir-rikors tal-appell il-konvenut talab lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenzi tas-7 ta' Mejju 2013 u t-8 ta' Marzu 2017.

9. Is-soċjeta` attriċi min-naħa l-oħra, filwaqt li wieġbet li l-appell tal-konvenut għandu jiġi miċħud, ipproponiet appell inċidentali fejn qalet li f'kull każ il-preskrizzjoni hi ta' ħames snin u mhux ta' sentejn kif isostni l-konvenut.

<u>Fatti u verżjonijiet.</u>

10. Il-<u>fatti</u> prinċipali huma dawn:

10.1. Permezz ta' konvenju li sar għand il-konvenut fid-29 ta' Lulju 2004 ċertu Antoinette Tabone obbligat ruħha li tbiegħ lis-soċjeta` attriċi l-fond numru 14, bl-isem 'St. Martin's Pharmacy' fi Triq Birżebbuġia versu l-prezz ta' Lm65,000. L-attriċi da parti tagħha obbligat ruħha li tixtri l-istess fond *subject to bank loan. Inter alia* l-partijiet ftehmu li l-istess konvenju kellu jkollu perjodu ta' validita` ta' sitt xhur u awtorizzaw lill-konvenut jirreġistrah mal-Kummissarju tat-Taxxi skont il-liġi;[4]

10.2. Il-konvenju surriferit ġie effettivament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi u fuqu tħallset taxxa proviżorja ta' 1% tal-prezz

[4] Fol. 5

(Lm650).[5] Il-Kummissarju bagħat l-irċevuta relattiva kemm lill-partijiet kif ukoll lin-nutar;[6]

10.3. Peress li l-attriċi kienet għadha fil-proċess li tingħata s-self mingħand il-bank, fid-29 ta' Jannar 2005 il-konvenju ġie mġedded sat-30 ta' April 2005 għand in-nutar konvenut.[7] L-istess nutar sussegwentement bagħat kopja ta' dik l-iskrittura lis-soċjeta` attriċi.[8] Notifika tal-istess ġiet ukoll reġistrata mal-Kumissarju tat-Taxxi li da parti tiegħu bagħat ittra ta' konferma ta' dik in-notifika liż-żewġ partijiet kif ukoll lin-nutar;[9]

10.4. Ir-rappreżentanti tal-attriċi jsostnu illi peress li s-self bankarju kien għadu ma ngħatax, fit-30 ta' April 2005 il-partijiet reġgħu ltaqgħu għand in-Nutar konvenut sabiex issir estensjoni tal-konvenju għal tliet xhur oħra.[10] Il-venditriċi Antoinette Tabone xehdet li hija rat lin-Nutar darba waħda biss, meta ġie ffirmat il-konvenju, u ma tiftakarx li qatt talabha tiffirma xi karti għalkemm taf li s-soċjeta` attriċi '*kienu dejjem iġeddu l-konvenju'.*[11] In-Nutar konvenut min-naħa l-oħra ma ċaħadx li l-konvenju ġie mġedded f'dik l-okkażjoni. Iżda xehed li dik id-darba kien informa lir-rappreżentanti tas-soċjeta` attriċi li huwa ma riedx jibqa' jirreġistra tiġdid f'isimhom. Dan ukoll billi l-klijenta tiegħu, ċioe` Antoinette

[5] Fol. 60 u 68 et seq.
[6] Ibid u fol. 95
[7] Fol. 6
[8] Fol. 44
[9] Fol. 62 – 63, 73 et seq.
[10] Fol. 44
[11] Fol. 204

Tabone, ma kinitx awtorizzatu jibqa' jirreġistrah f'isimha.[12] Jgħid li għalhekk għadda kopja ta' dik l-estensjoni lir-rappreżentanti tal-attriċi biex jirreġistrawh huma.[13] Johan Briffa, is-Segretarju tas-soċjeta` attriċi fiż-żmien in kwistjoni, ċaħad dak li qal in-nutar[14];

10.5. Fl-1 ta' Lulju 2005 ħarġet is-*sanction letter* tal-APS Bank Ltd[15] li madanakollu nfurmaw lis-soċjeta` attriċi li kien jonqoshom jissottomettu xi dokumenti fosthom kopja tal-aħħar estensjoni.[16] Johan Briffa xehed li dakinhar stess hu flimkien ma' rappreżentant ieħor tal-attriċi[17] marru għand il-konvenut sabiex jitolbuh kopja għaliex ma kienx bagħtilhom waħda kif kien għamel wara l-ewwel estensjoni. Jgħid li l-konvenut ma setax isib l-iskrittura u qalilhom sabiex ma jinkwetawx u quddiemhom ħareġ *typwriter* u ttajpja l-estensjoni mill-ġdid u ffirmaha bħala kopja tal-oriġinali.[18] L-attriċi tat l-iskrittura lill-bank,[19] u li fiha kien jingħad li l-konvenju kien imġedded sal-31 ta' Awwissu 2005.[20] Fl-istess ħin, ir-rappreżentanti tal-attriċi ssuspettaw ħażin fin-nutar konvenut u b'hekk ħassew li kellhom jivverifikaw mal-Kummissarju tat-Taxxi jekk kinitx ġiet reġistrata l-estensjoni tal-konvenju tat-30 ta' April 2005. Johan Briffa xehed li minn hemm sar jaf li l-aħħar estensjoni tal-konvenju ma

---

[12] Ara wkoll fol. 141
[13] Fol. 101
[14] Fol. 117
[15] Fol. 214
[16] Fol. 45
[17] Ara l-affidavit ta' Walter Pace a fol. 48 et seq.
[18] Ara ukoll fol. 174
[19] Fol. 7
[20] Fol. 45, 49 u 116

kinitx ġiet notifikata lill-Kummissarju tat-Taxxi. Jgħid li meta talbu spjegazzjoni lill-konvenut huwa qalilhom biss li dak ix-xogħol kien jagħmlu l-messaġġier tiegħu;

10.6. Fil-frattemp, ir-rappreżentanti tal-attriċi kienu qed jippressaw lill-Bank għal appuntament għall-kuntratt finali billi skont dak miftiehem fit-tieni estensjoni, il-konvenju kien jiskadi fil-31 ta' Lulju 2005. Madanakollu l-Bank issenjalalhom li l-kopja tal-estensjoni li kienu ssottomettew kienet tgħid li estensjoni tal-konvenju kienet sal-31 ta' Awwissu 2005. B'hekk indunaw li l-'*vera kopja'* li kien ittajpjalhom in-nutar kien fiha żball. Għalhekk marru lura għand il-konvenut li da parti tiegħu qalilhom li riedu javviċinaw lil Antoinette Tabone, ossija s-sid, biex issir estensjoni oħra. Din tal-aħħar irrifjutat u rreferiethom għall-avukat tagħha. Jgħidu li meta nfurmaw lin-nutar konvenut bit-tweġiba tagħha, huwa tahom il-parir jibagħtu ittra uffiċjali lil Antoinette Tabone peress li kien għad fadal ġurnata biex tagħlaq l-estensjoni pattwita (31 ta' Lulju 2005)[21] u hi ma kinitx taf li l-estensjoni ma kinitx ġiet reġistrata.[22] Iżda meta marru biex jagħmlu hekk, l-avukat Joseph Sammut tahom il-parir li ma jippreżentaw ebda ittra uffiċjali kontra s-sid għaliex ladarba l-estensjoni tal-konvenju ma kinitx reġistrata, kienet nulla. Ir-rappreżentanti tas-soċjeta` attriċi segwew il-parir tal-avukat Sammut u b'hekk ma kien fadlilhom l-ebda alternattiva ħlief li jinnegozjaw mill-ġdid

[21] Fol. 45
[22] Ara ukoll fol. 49 u 95

ma' Antoinette Tabone li din id-darba talbithom Lm85,000, ossija Lm20,000 aktar mill-prezz oriġinarjament pattwit.[23] Skonthom, meta nfurmaw b'dan lin-nutar konvenut huwa qalilhom "*mhux nikkuntentawha u nagħmlu n-negozju*";[24]

10.7. Permezz ta' ittra bonarja datata 18 ta' Ottubru 2005,[25] l-attriċi nfurmat lill-konvenut li minn verifiki li hija għamlet irriżultalha li l-konvenju kien skada peress li huwa naqas li jirreġistra l-estensjoni tat-30 ta' April 2005 u li s-sid kienet qed titlob awment ta' Lm20,000 sabiex tersaq fuq konvenju mill-ġdid. Is-soċjeta` attriċi talbet għalhekk lill-konvenut jersaq għall-ħlas ta' dik is-somma bħala danni prospettivi;

10.8. Is-soċjeta` attriċi u Antoinette Tabone eventwalment ftehmu fuq il-prezz ta' Lm77,500[26] u fit-30 ta' Jannar 2006 għamlu konvenju mill-ġdid fuq l-istess proprjeta` din id-darba versu l-prezz ta' Lm77,500;[27]

10.9. Permezz ta' ittra bonarja datata 18 ta' Frar 2006, l-attriċi nfurmat lill-konvenut dwar il-pretensjoni tagħha li huwa jagħmel tajjeb għad-danni minnhom sofferti, ċioe` ż-żieda fil-prezz;

---

[23] Fol. 46
[24] Fol. 46 u 50
[25] Fol. 41
[26] Fol. 40
[27] Fol. 8 - 9

10.10. Fis-26 ta' Mejju 2006 sar il-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-nutar Malcolm Mangion[28];

10.11. Permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fis-27 ta' Lulju 2007, is-soċjeta` attriċi għarrfet lin-nutar konvenut li xtrat il-fond għall-prezz ta' Lm77,500 u nterpellatu jersaq għall-ħlas ta' danni fis-somma ta' Lm12,500 minħabba n-nuqqas tiegħu li jirreġistra l-estensjoni tal-konvenju tad-29 ta' Lulju 2004;

11. Fis-27 ta' Mejju 2008 l-attriċi fetħet il-kawża.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

<u>L-Ewwel Aggravju tal-konvenut u l-Appell Inċidentali tas-soċjeta` attriċi</u>

12. Permezz tal-ewwel aggravju l-konvenut jilmenta mis-sentenza *in parte* mogħtija mill-ewwel Qorti fis-7 ta' Mejju 2013 għaliex isostni li l-ewwel Qorti ħadet żball fil-kalkolu tat-terminu. Dan għaliex skontu, meta ġiet intavolata kontrih l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Lulju 2007, it-terminu ta' sentejn li għalih jirreferi l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili kien skada. Jgħid li kuntrarjament għal dak deċiż mill-ewwel Qorti, il-perjodu ta' sentejn beda fil-15 ta' Mejju 2005 u mhux fit-30 ta' Lulju 2005 għaliex skont il-

[28] Fol. 10 et seq.

formola a fol. 73 in-nuqqas attribwit lilu li jirreġistra t-tiġdid tal-konvenju mal-Kummissarju beda ħmistax-il ġurnata wara d-data tal-estensjoni.

13. Is-soċjeta` attriċi wieġbet li f'diversi sentenzi l-Qrati tagħna hemm qbil li l-preskrizzjoni tibda minn dakinhar li l-azzjoni setgħet tiġi eżerċitata għaliex japplika l-prinċipju li ż-żmien preskrittiv jibda jiddekorri biss minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setgħet tinbeda l-azzjoni (Art. 2137 tal-Kap. 16). Tgħid li f'dan il-każ, l-effetti tal-estensjoni spiċċaw mid-data tal-31 ta' Lulju 2005 u għalhekk l-azzjoni setgħet biss tiġi eżerċitata minn dik id-data. Għalhekk, sad-data tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Lulju 2007 ma kienx għaddew sentejn. Imbagħad, inqas minn sena wara, infetħet il-kawża odjerna. Tgħid pero` li rrispettivament minn dan kollu, il-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' ħames snin *a tenur* tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili għaliex ir-relazzjoni bejn il-kontendenti kienet kuntrattwali. F'dan is-sens tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet <u>Carmel Galea v. Nutar Pierre Falzon</u> deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Ottubru 2009. Tikkontendi li kuntrarjament għal dak allegat mill-konvenut, in-nuqqas tiegħu li jirreġsitra t-tieni tiġdid tal-konvenju huwa kuntrattwali għaliex intrinsiku u ħaġa waħda mal-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni tiegħu taħt il-konvenju.

14. Minkejja x-xhieda ta' Antoinette Tabone, m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li fit-30 ta' April 2005 il-konvenju tad-29 ta' Lulju 2004 ġie estiż għall-perjodu ieħor. Fil-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenut

ukoll ikkonferma li l-konvenju kien ġie mġedded għat-tieni darba u l-iskrittura ġiet iffirmata mill-venditriċi (Tabone) u x-xerrejja (l-attriċi).[29] Skont ir-rappreżentanti tas-soċjeta` attriċi dik l-estensjoni kienet għal perjodu ta' tliet xhur, ċioe` sal-31 ta' Lulju 2005 filwaqt li skont il-konvenut kienet sal-31 ta' Awwissu 2005.[30] Irrispettivament mill-fatt jekk l-estensjoni in kwistjoni kinitx għal tliet xhur jew erbgħa, skont il-liġi kellha tiġi notifikata lill-Kummissarju tat-Taxxi.

15. Fiż-żmien in kwistjoni l-Artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) kien jipprovdi kif ġej:

> *"(6) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta` immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ...."*

16. Ir-*Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti* (L.S. 364.06) kienu mbagħad jipprovdu s-segwenti:

> *"10. (1) Għall-fini tal-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed titrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew ir-rappreżentant awtorizzat minnhom, għandhom jagħtu avviż, tal-konvenju relattiv tal-bejgħ jew tat-trasferiment ta' proprjeta` immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju:*
>
> *...*
>
> *(6) Estensjoni tal-perjodu ta' validità ta' konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjeta` immobbli jew ta' dritt reali fuqu għandha tkun notifikata lill-Kummissarju fi żmien ħmistax il jum mid-data tagħha bil-miktub flimkien ma' indikazzjoni tan-Numru tan-Notifika tal-*

[29] Fol. 286
[30] Fol. 151 u 7

> *konvenju ta' bejgħ u ffirmata mill-partijiet fil-ftehim jew min xi rappreżentant awtorizzat."*

17. Mhux kontestat li l-imsemmija estensjoni ma ġietx notifikata lill-Kummissarju tat-Taxxi u għalhekk, jekk kien hemm xi nuqqas da parti tan-nutar konvenut minn dak l-aspett,[31] dak in-nuqqas beda mill-15 ta' Mejju 2005, ossija wara li skada t-terminu prefiss mil-liġi għal tali notifika.

18. Ir-rappreżentanti tal-attriċi jgħidu li skoprew l-allegat nuqqas xi ġranet wara li ħarġet is-*sanction letter* tal-1 ta' Lulju 2005 meta l-Bank, li kien se jsellifhom parti mill-prezz tal-akkwist, talabhom kopja tal-estensjoni. Peress li l-konvenut ma kienx sab l-iskrittura oriġinali, ir-rappreżentanti tal-attriċi ħasbu ħażin fih u marru jivverifikaw direttament l-uffiċċju tal-Kummissarju tat-Taxxi. Hemmhekk kellhom il-konferma li l-estensjoni qatt ma rċevewha. Mill-provi ma jirriżultax meta marru jagħmlu l-verifiki fid-Dipartiment tat-Taxxi.

19. F'kull każ, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata u għalhekk il-Qorti taqbel li d-data pertinenti hija l-15 ta' Mejju 2005. Id-data tat-31 ta' Lulju 2005, meta kellu jiskadi l-konvenju li kieku ġie debitament estiż, hija mmaterjali fiċ-ċirkostanzi.

---

[31] Dan huwa l-mertu tal-aggravji sussegwenti

20. Madankollu, issir referenza għal dak li ddeċidiet din il-Qorti fis-sentenza Carmel u Helen konjugi Galea v. Nutar Pubbliku Dott. Pierre Falzon tad-9 ta' Ottubru 2009:

> *"Din il-Qorti thoss li r-relazzjoni ta' Nutar pubbliku fil-konfront tal-partijiet li jitolbu s-servizzi tieghu ghandha titqies li hi wahda kuntrattwali, u dan peress li l-obbligu tan-nutar li jippresta il-ministeru proprju tieghu hija bazata fuq rikjesta li ssirlu mill-partijiet: ir-rapport li jorbot in-nutar mal-partijiet hi, ghalhekk, wahda ta' natura kuntrattwali. Indipendentement mir-responsabilita` tan-Nutar fil-konfront ta' terzi (li mhux mehtieg li tigi diskussa f'din is-sentenza), ghalkemm Nutar, bhala ufficcjal pubbliku, m`ghandux "klienti", meta jersqu quddiemu tnejn jew aktar partijiet biex jitolbu s-servizzi tieghu, jinholoq bejn min jitlob u min jaghti s-servizz kuntratt, li in forza tieghu n-Nutar jimpenja ruhu li jwassal lill-partijiet ghall-iskop li huma jixtiequ. Ghal dan il-ghan:*
>
> *"il notaio e` chiamato ad uniformare la propria condotta professionale ai principi di imparzialita`, indipendenza e terzieta` che consentano di attribuire pubblica fede agli atti da lui rogati e, per tale via, assicurare la certezza del diritto".*
>
> *"(Vito Pace, "La Responsabilita` Civile del Notaio" in "Casi Scelti in tema di Responsabilita` Civile", CEDAM 2004 pag. 25).*
>
> *"Fid-dawl tal-premess din il-Qorti taqbel ma` dak li osservat il Corte di Cassazione tal-Italja f'sentenza moghtija fit-23 ta' Gunju, 1979, fejn gie osservat li:*
>
> *"La responsabilita` del notaio per colpa nell`adempimento delle sue funzioni ha, nei confronti delle parti, natura esclusivamente contrattuale, nel quanto, pur essendo tenuto a una prestazzione 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`attivita` preparatoria adeguata".*

21. Il-konvenut, filwaqt li jikkontesta li kellu relazzjoni kuntrattwali mas-soċjeta` attriċi, isostni li f'kull każ, in-nuqqas lilu mputat huwa wieħed *extra* kuntrattwali. F'dan il-kuntest jikkwota s-sentenza fl-ismijiet

<u>Giovanni Laurenti v. Mapa Holdings Ltd</u> deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Mejju 2003 fejn ingħad illi:

> *"il-fatt illi hemm relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet ma jfissirx illi kull ħsara li ssir tkun bilfors konsegwenza ta' inadempiment ta' xi obbligazzjoni li toħroġ mill-kuntratt."*

22. M'hemmx dubju li relazzjoni kuntrattwali kienet teżisti bejn il-partijiet. L-estensjoni tal-konvenju għat-tieni darba saret tramite s-servizz tal-konvenut. Ovvjament tqum il-kwistjoni jekk in-nutar kellux ukoll l-inkarigu li jibgħat l-estensjoni lill-Kummissarju tat-Taxxi. Fl-affermattiv, dak li kellu jagħmel in-nutar kien parti mill-obbligi tiegħu. L-attriċi bbażat il-kawża fuq in-nuqqas tal-konvenut li jibgħat l-estensjoni tat-30 ta' April 2005 lid-Dipartiment tat-Taxxi. Kawża fejn l-attriċi qiegħda evidentement tilmenta li l-konvenut naqas milli jwettaq l-obbligi tiegħu fil-konfront tagħha. Azzjoni li għaliha japplika l-Art. 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. Dan irrispettivament jekk l-attriċi għandhiex raġun jew le fil-meritu. Għall-finijiet ta' eċċezzjoni ta' preskrizzjoni estintiva, il-Qorti trid tibbaża d-deċiżjoni fuq dak li jkun qiegħed jippretendi l-attur kif spjegat fir-rikors ġuramentat.

23. Dwar il-preskrizzjoni estintiva l-attriċi ma kellhiex bżonn tappella mis-sentenza tal-ewwel Qorti, ġialadarba l-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenut. Il-fatt li l-attur ma jaqbilx mar-raġunament tal-ewwel qorti li jkun wassalha sabiex tiċħad eċċezzjoni, ma tagħtihx dritt ta' appell. F'dan il-każ kulma kellha tagħmel l-attriċi hu li fit-tweġiba tagħti r-

raġunijiet għalfejn fil-fehma tagħha għal dan il-każ ma japplikax l-Art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili u tieqaf hemm.

24. Il-liġi tikkontempla jedd ta' appell minn kap tas-sentenza. Issa fil-każ attwali l-attriċi m'għandha l-ebda lment fir-rigward ta' xi kap tas-sentenza li tat l-ewwel Qorti. Tant hu hekk li t-talba tal-appell inċidentali taqra hekk:

> *".....u fl-eventwalita' li tilqa' l-appell tal-konvenut appellant dwar il-preskrizzjoni ta' sentejn rigwardanti s-sentenza appellata tal-prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fis-7 ta' Mejju 2013 fil-kawża fl-istess ismijiet premessi, allura dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' minflok l-appell inċidentali tagħha bl-aggravju rigward il-preskrizzjoni ta' ħames snin,....."*.

25. Appell ma jsirx fuq kap tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

26. Għaldaqstant tiċħad l-ewwel aggravju tal-konvenut. Tiddikjara li l-appell inċidentali hu inammissibbli u għalhekk null.

<u>It-Tieni Aggravju tal-konvenut</u>

27. Fit-tieni aggravju l-konvenut jargumenta li l-obbligu tan-notifika tal-estensjoni tal-konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi ma kienx fuqu iżda fuq il-partijiet.

28. Il-liġi ma tgħidx li nutar għandu l-obbligu tan-notifika lill-Kummissarju tat-Taxxi. L-obbligu tan-notifika hu fuq il-partijiet jew fuq ir-rappreżentant awtorizzat minnhom.

29. Fil-konvenju[32] l-partijiet espressament awtorizzaw lin-nutar konvenut jirreġistra l-istess mal-Kummissarju tat-Taxxi. Mandat li aċċetta u wettqu. Fl-estensjoni tad-29 ta' Jannar 2005 kien hemm l-istess awtorizzazzjoni[33] u għal darb'oħra n-nutar ta avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi.

30. In-nutar konvenut jgħid iżda li meta r-rappreżentanti tal-attriċi talbuh it-tieni estensjoni, kien għamilhielhom ċara li ma riedx jibqa' jirreġistra t-tiġdid f'isimhom għaliex il-venditriċi ma tatx l-awtorizzazzjoni tagħha.[34] Jgħid li għalhekk tahom kopja biex jirreġistrawh huma. Fatt li jirriżulta inverosimili tant li meta l-Bank talab kopja tal-estensjoni lis-soċjeta` attriċi, ir-rappreżentanti tagħha marru għand in-nutar konvenut għaliex ma kellhomx. Dan apparti l-fatt li in kontro-eżami l-konvenut qal li ma jiftakarx jekk rreġistrax l-estensjoni in kwistjoni jew le.[35] Li kieku verament għamilha ċara lill-attriċi li kellha tirreġistra t-tieni estensjoni, ir-risposta tiegħu kienet tkun oħra. Dan apparti li ma jidhirx li seta' kien

32 Fol. 5
33 Fol. 5
34 Fol. 101 u 141
35 Fol. 181

hemm xi raġuni għalfejn il-venditriċi ma riditx li n-nutar jagħti avviż tal-estensjoni.

31. Id-dokument a fol. 7, li suppost hu '*vera kopja'* tal-oriġinal tat-tieni estensjoni li saret fit-30 ta' April 2005, ma jgħidx espressament li l-konvenut ġie awtorizzat jirreġistrah skont il-liġi għalkemm jgħid li l-effetti tal-konvenju oriġinali kienu qed jiġġeddu sal-31 ta' Awwissu 2005 <u>bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet</u>. Ir-rappreżentanti tas-soċjeta` attriċi jikkontendu iżda li meta l-konvenut ittajpja d-dokument a fol. 7, huwa ma setax isib l-oriġinal u għalhekk l-istess m'huwiex kopja vera. Fil-fatt fl-ebda stadju tul il-kawża l-konvenut ma ppreżenta t-tieni estensjoni li ffirmaw il-partijiet. Il-konvenut ipprova jiġġustifika dan in-nuqqas billi qal li kien għadda l-*file* lill-avukat tal-Bank.[36] Dan hu inverosimili kemm għaliex meta nħarġet l-ewwel *sanction letter* kien il-Bank stess li talab dan id-dokument għaliex ma kellux, kif ukoll għaliex kemm ir-rappreżentanti tal-Bank kif ukoll tal-bank xehdu li d-dokument ma kienx għandhom.

32. Il-konvenut ikkonferma li t-tieni estensjoni ffirmawha kemm il-venditriċi u wkoll l-attriċi. Il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn in-nutar kellu jpoġġi l-piż fuq l-attriċi biex tagħti l-avviż ta' estensjoni tal-konvenju lid-Dipartiment tat-Taxxi. Kif il-konvenut kien awtorizzat li jirreġistra l-

[36] Fol. 180

konvenju u l-ewwel estensjoni, hekk ukoll li x'aktarx kellu jinnotifika wkoll it-tieni estensjoni.

33. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti moralment konvinta li l-konvenut kien ukoll awtorizzat jirreġistra t-tieni estensjoni tal-konvenju. Dan ukoll għaliex tali awtorizzazzjoni ngħatat kemm fil-konvenju oriġinali kif ukoll fl-estensjoni sussegwenti. Wieħed irid jiftakar li t-tieni estensjoni li hemm fl-atti, mhijiex l-estensjoni li ffirmaw il-partijiet iżda dak li ttajpja l-konvenut meta l-attriċi talbitu kopja. Fid-dokument a fol. 7 lanqas hemm xi dikjarazzjoni fis-sens li l-attriċi ser tieħu ħsieb tagħti avviż tal-estensjoni lill-Kummissarju tat-Taxxi. Lanqas ma rriżulta li dakinhar li ffirmaw il-partijiet ingħataw kopja tat-tieni estensjoni.

34. Għalhekk tiċħad ukoll it-tieni aggravju.

<u>It-Tielet Aggravju</u>

35. It-tielet aggravju jirrigwarda d-danni likwidati. Il-konvenut jilmenta li l-ewwel Qorti għamlet kalkolu simplistiku wisq. Jikkontendi li l-attriċi ma ntavolat l-ebda proċeduri ġudizzjarji kontra s-sid meta din tal-aħħar irrifjutat li taddivjeni għall-kuntratt. Minflok għamlet trattattivi mill-ġdid magħha, li huwa ma kienx involut fihom, sabiex isir konvenju ieħor b'awment fil-prezz. Jgħid ukoll li ma hemm l-ebda prova li ma kienx

hemm kollużjoni bejn is-soċjeta` attriċi u l-venditriċi dwar il-prezz ġdid miftiehem. Jilmenta wkoll li s-soċjeta` attriċi qatt ma ħallsitu għas-servizzi professjonali tiegħu u għalhekk qatt ma nħoloq rapport kuntrattwali bejniethom.

36. M'hemmx prova li l-konvenut kien qiegħed jagħti s-servizz tiegħu b'xejn u ma jirriżultax li l-attriċi ma kellhiex intenzjoni li tħallas għas-servizz. Għalkemm ma jirriżultax li l-konvenut kien bagħat kont fejn talab il-ħlas għas-servizzi tiegħu, b'daqshekk ma jfissirx li kien qiegħed jaħdem b'xejn.

37. Dwar il-*quantum* ta' danni pretiżi jirriżulta li l-attriċi għamlet il-parti tagħha sabiex tnaqqas l-awment fil-prezz li ppretendiet is-sid. Il-provi juru li s-sid talbet żieda ta' Lm20,000 fuq il-prezz oriġinali iżda eventwalment aċċettat li tbigħ b'awment fil-prezz ta' Lm12,000.

38. Mill-provi jidher ukoll li n-nutar dejjem inżamm infurmat b'dak li kien qiegħed jiġi diskuss bejn l-attriċi u s-sid, iżda għażel li jinjora l-korrispondenza fir-rigward. F'kull każ, ma ressaq l-ebda prova li l-prezz ġdid li ftehmu l-attriċi u l-venditriċi kien wieħed eċċessiv. Lanqas m'hemm xi provi li kien hemm kollużjoni bejniethom.

39. Għaldaqstant tiċħad ukoll it-tielet aggravju.

Ir-Raba' Aggravju tal-konvenut

40. Permezz tar-raba' aggravju l-konvenut argumenta illi sabiex professjonist jinsab responsabbli jrid ikun hemm negliġenza grossolana, ossia, *culpa lata*. Itenni li f'dan il-każ tali negliġenza ma teżistix għaliex ir-responsabilita` fil-liġi għal tali notifika ma kinitx tiegħu iżda tal-kontraenti. Iżid li l-attriċi tawwlet iż-żmien għax ma kellhiex fondi u minkejja dan għamlet bidliet strutturali fil-fond meta kienet għadha fuq il-konvenju.

41. Din il-Qorti diġa` kkonkludiet li l-konvenut naqas milli jagħti avviż tal-estensjoni tal-konvenju fit-terminu kontemplat mil-liġi. Ikkonfermat ukoll li hi moralment konvinta li kif in-nutar kellu jirreġistra l-ewwel konvenju, u fil-fatt irreġistrah, hekk ukoll kellu jagħmel fir-rigward tat-tieni konvenju. Il-Qorti ma temminx il-verżjoni tan-nutar li qal lill-attriċi sabiex tieħu ħsieb tagħti avviż tat-tieni estensjoni lid-Dipartiment tat-Taxxi. Għalhekk ġialadarba l-konvenut naqas fl-obbligazzjoni tiegħu, il-konvenut għandu jagħmel tajjeb għad-danni li sofriet l-attriċi. Danni li jikkonsistu f'awment fil-prezz biex xtrat l-istess fond mingħand il-venditriċi.

42. Għalhekk tiċħad ukoll ir-raba' aggravju.

Il-Ħames Aggravju tal-konvenut

43. Permezz tal-ħames aggravju, il-konvenut jallega kontributorjetà da parti tas-soċjeta` attriċi kif ukoll tal-venditriċi. Dan għaliex l-attriċi riedet tixtri l-fond in kwistjoni akkost ta' kollox minkejja li kienet taf li ma kellhiex flus u għalhekk kaxkret saqajha. Aktar minn hekk ħadet il-fond f'idejha qabel il-kuntratt tal-akkwist u għamlet bidliet strutturali. Skontu, konsegwenza ta' hekk, il-venditriċi tilfet l-interess li tirreġistra l-estensjoni.

44. Dan l-aggravju huwa fieragħ u jmur totalment lil hinn mill-punt in kwistjoni. Fl-ewwel lok, il-venditriċi mhix parti fil-kawża u għalhekk ma tista' tiġi attribwita lilha ebda ħtija. Fit-tieni lok, kienet x'kienet ir-raġuni li nneċessitat l-estensjoni tal-konvenju, jibqa' l-fatt li l-attriċi ma setgħetx tibqa' tistrieħ fuq il-konvenju ġialadarba t-tieni estensjoni ma ġietx reġistrata fit-terminu kontemplat mil-liġi. Lanqas ma jirriżulta li l-bejgħ ma setax isir minħabba l-qagħda finanzjarja tal-attriċi. Il-provi juru li fil-bidu ta' Lulju 2005 l-attriċi ngħatat *sanction letter* mill-bank APS sabiex tkun tista' tiffinanzja l-akkwist. Fil-fatt il-*file* relattiv għadda wkoll għand l-avukat tal-bank.

45. Għaldaqstant, tiċħad ir-raba' aggravju.

Għal dawn il-motivi:

i. Tiddikjara li l-appell inċidentali hu null. Spejjeż a karigu tal-attriċi.

ii. Tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata.

iii. Tikkundanna lill-konvenuta tħallas l-ispejjeż.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr