MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 1258/1998/1

A.I.Ċ. Joseph Grech

Versus

Dr Joseph Vassallo Agius

Din il-kawża hija dwar responsabbiltà professjonali u drittijiet ta' nutar pubbliku.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-konvenut kien imqabbad minn Dr Peter Fenech, dak iż-żmien prokuratur ta' l-attur, biex iniżżel kontra l-attur u favur Guerrino Giuseppe Barbarato ipoteka għal mitejn elf lira (Lm200,000) biex tagħmel tajjeb għal pretensjoni li saret kontra tiegħu f'mandat ta' impediment tas-safar fl-ismijiet **Dr Joseph A. Schembri *nomine versus* Joseph Grech**. L-attur dan l-aħħar sar jaf illi l-konvenut kiseb il-ħruġ ta' taxxa għad-drittijiet tiegħu ta' sitt mija u erbgħa u għoxrin lira, sebgħa u ħamsin ċenteżmu u ħames milleżmi (Lm624.57,5), u bis-saħħa ta' din it-taxxa kiseb ukoll il-ħruġ ta' mandati esekuttivi kontra l-attur.

Il-kuntratt u l-ipoteka kienu saru għal erba' mitt elef lira (Lm400,000), u dan sar ħażin u bi żball għax is-somma li kellha tkun imħarsa bl-ipoteka kienet ta' mitejn elf lira (Lm200,000) biss. Dan ħoloq danni kbar lill-attur.

Il-konvenut qiegħed jippretendi illi d-drittijiet tiegħu jinħadmu bħallikieku fuq kuntratt ta' għarfien ta' dejn meta dan ma kienx il-każ għax il-kuntratt kellu jkun u kien biss ta' iskrizzjoni ta' ipoteka u garanzija ta' pretensjoni ta' terzi, u għalhekk inħadem ħażin dritt għal servizz li ma ngħatax lill-attur.

L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut esegwixxa ħażin l-inkariku lilu mogħti meta niżżel ipoteka għal erba' mitt elf lira (Lm400,000) flok mitejn elf lira (Lm200,000);
2. tgħid illi l-konvenut qatt ma ippubblika kuntratt ta' għarfien ta' dejn fuq inkariku ta' l-attur, u l-kuntratt ippubblikat fl-1 ta' Frar 1995 ma kienx ta' għarfien ta' dejn;
3. tgħid illi l-attur ma għandu jagħti xejn lill-konvenut għax is-servizz illi l-konvenut irrendielu kien ħażin, jew
4. tordna illi d-dritt jiġi intaxxat mill-ġdid, skond is-servizz li tassew irrenda;
5. tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb għad-danni minħabba l-pubblikazzjoni ta' att żbaljat;
6. tillikwida d-danni; u
7. tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet ta' l-attur dwar l-għemil professjonali tal-konvenut u dwar id-danni huma frivoli u ma jistgħux jintlaqgħu għax il-konvenut mexa skond kif qalulu l-konsulenti legali tal-partijiet fl-atti tal-mandat ta' impediment tas-safar;
2. it-talba biex titħassar it-taxxa ta' drittijiet ma saritx sew għax ma saritx fiż-żmien li jagħti l-art. 556 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u lanqas ma saret bil-proċedura li trid il-liġi;
3. f'kull każ it-talbiet ta' l-attur huma bla bażi fil-fatt u fid-dritt.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Fuq talba ta' terzi kien inħareġ kontra l-attur mandat kawtelatorju ta' impediment tas-safar għal mitejn elf lira

(Lm200,000). Billi l-attur kien xtaq illi jsiefer, għamel talba għall-ħruġ ta' kontro-mandat, u waqt is-smigħ fit-28 ta' Jannar 1995 kien verbalizzat mill-avukati ta' l-attur f'ismu illi "huma lesti li jikkostitwixxu ipoteka speċjali fuq il-proprjetà [ta' l-attur] li għaliha … … … ġie attribwit valur ta' Lm400,000, u għall-fini ta' din l-ipoteka r-rikorrent Perit Joseph Grech qiegħed jirrilaxxja prokura favur Dr Peter Fenech li qiegħed jiddikjara li jaċċettaha sabiex dan jikkostitwixxi ipoteka speċjali kif fuq ingħad in garanzija tal-pretensjoni ta' Dr Joseph A. Schembri *nomine*". Il-qorti, billi deherilha illi l-garanzija li offra l-attur kienet biżżejjed, laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-kontro-mandat.

Fl-1 ta' Frar 1995, imbagħad, meta l-attur kien imsiefer, kien ippubblikat kuntratt fl-atti tal-kunvenut, u fuq dan il-kuntratt deher l-Avukat Peter Fenech f'isem l-attur. Fil-parti relevanti tiegħu, il-kuntratt igħid hekk:

Whereas the creditor has put forward a claim against the debtor in connection with the under-described promise of sale;

Now as warranty for the claims of the creditor in connection with a promise of sale signed by the creditor and debtor in [*sic*] the twenty-second (22nd) day of May of the year one thousand nine hundred and ninety-one (1991) as ordered by the Commercial Court on the twenty-eighth (28th) day of January of the year one thousand nine hundred and ninety-five (1995) a copy of which is annexed marked document "A" and this up to the amount of four hundred thousand Maltese Liri (Lm400,000).

In virtue of this deed the said Doctor Peter Fenech *nomine* hereby hypothecates in favour of Doctor Joseph Schembri *nomine* who accepts the building site … … …

It-tieni paragrafu huwa grammatikament ħażin u fih xi ħaġa nieqsa bejn il-kliem "document «A»" u "and this", iżda jidher ċar illi l-ħsieb kien illi fuq il-proprjetà ta' l-attur titnizżel ipoteka speċjali għal erba' mitt elf lira (Lm400,000), kif tixhed ukoll in-nota għall-iskrizzjoni ta' l-ipoteka numru 3485 ta' l-1995.

Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi hu mexa kif qalulu l-avukati tal-partijiet, li wkoll dehru f'isem il-klijenti tagħhom fuq l-att. L-attur, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, osserva illi nutar "ma huwiex sempliċement skrivan li

jikteb dak li jgħidlu ħaddieħor. … … … L-att pubbliku kellu jkun korrett u jirrifletti dak mitlub mid-dikriet tal-qorti”.

Dan huwa minnu, u huwa minnu wkoll illi fl-att jingħad illi l-ipoteka kienet qiegħda tinħoloq “*as ordered by the Commercial Court*”. Madankollu huwa wkoll minnu illi d-dikriet tal-qorti ma kienx ordni lin-nutar; in-nutar inħatar mill-partijiet u mhux mill-qorti, u kellu jħejji l-att biex ikun jirrifletti l-ħsieb u l-intenzjoni tal-partijiet. Barra minn hekk, is-somma ta’ mitejn elf lira (Lm200,000) imkien ma tissemma fid-dikriet.

Il-qorti tifhem illi, fiċ-ċirkostanzi ta’ dan il-każ, kienet ir-responsabbiltà tal-konsulent ta’ l-attur illi jfisser lin-nutar x’kien il-ħsieb tal-partijiet sabiex in-nutar ikun jista’ jfassal l-att skond dak il-ħsieb. In-nutar la naqas jekk qagħad fuq dak li qalulu l-partijiet, li wara kollox dehru għalihom konsulenti professjonali, u lanqas ma kellu d-dmir li jmur ifittex il-mandat biex jara tassew x’kienet il-pretensjoni li kellha titħares bl-ipoteka.

Billi, għalhekk, fil-fehma tal-qorti, ma kienx hemm in-nuqqas li qiegħed jara l-attur fl-għemil tan-nutar, l-ewwel, il-ħames u s-sitt talbiet ta’ l-attur ma jistgħux jintlaqgħu.

Fadal li nqisu t-talbiet dwar id-drittijiet professjonali tan-nutar.

L-attur qiegħed jitlob illi l-qorti tgħid illi ma għandux iħallas id-drittijiet intaxxati favur il-konvenut għax (a) il-konvenut ma qediex sew id-dmirijiet professjonali tiegħu u (b) l-konvenut ma ippubblikax kuntratt ta’ għarfien ta’ dejn.

Rajna illi ma huwiex minnu illi l-konvenut naqas fil-qadi tad-dmirijiet professjonali tiegħu, iżda huwa minnu illi l-kuntratt li sar f’isem l-attur ma kienx ta’ għarfien ta’ dejn, għax l-attur ma għarafx li kellu jagħti, iżda biss ħoloq ipoteka biex tagħmel tajjeb fil-każ illi eventwalment jinstab li tassew kellu jagħti.

Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi t-talba ta’ l-attur ma saritx fiż-żmien li jagħti l-art. 556 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-art. 556 igħid hekk:

556. (1) Fuq talba ta’ kull min ikollu interess, ir-reġistratur jintaxxa d-drittijiet li jmissu lil avukati, nutara pubbliċi jew prokuraturi legali, għal xogħlijiet extra-ġudizzjarji, bla ħsara tal-jedd għall-appell, lill-qorti ta’

ġurisdizzjoni kontenzjuża, fi żmien xahar, b'rikors, b'talba sabiex it-taxxa tiġi emendata.

(2) It-talba sabiex jiġu ntaxxati d-drittijiet issr b'nota li turi x-xogħlijiet li għalihom tintalab it-taxxa.

(3) Meta t-taxxa tintalab mill-kreditur, hu għandu jwettaq bil-ġurament quddiem ir-reġistratur dak kollu li jkun fiha n-nota.

(4) Iż-żmien ta' hawn fuq jibda jgħodd, għal min ikun talab it-taxxa, mill-ġurnata li t-taxxa tiġi magħmula, u, għad-debitur, mill-ġurnata li din it-taxxa tiġi nnotifikata lilu.

(5) L-egħluq taż-żmien fuq imsemmi mhux ta' xkiel għad-debitur biex b'kull mod mogħti mill-liġi, jattakka l-eżistenza tad-dritt mitlub jew biex jipprova li dan id-dritt m'għadux iseħħ.

Fil-każ tallum, l-attur ma huwiex qiegħed jitlob emenda fit-taxxa, iżda qiegħed jattakka l-eżistenza tad-dritt għax qiegħed igħid illi s-servizz li għalih kien intaxxat id-dritt ma ngħatalux. Għalhekk il-każ tallum jintlaqat mhux bis-subartikolu (1) iżda bis-subartikolu (5), u l-għeluq taż-żmien ta' xahar ma huwiex ta' xkiel għat-talba ta' l-attur.

Madankollu, il-qorti ma ssib ebda interess ġuridiku fit-talba ta' l-attur għax, kif jidher ċar mill-para. 30 ta' l-Iskeda (Tariffa dwar il-Professjoni Nutarili u l-Arkivji Nutarili) mehmuża ma' l-Att dwar il-Professjoni Nutarili u l-Arkivji Nutarili [Kap. 55], għall-għanijiet ta' tassazzjoni ta' drittijiet ma hemmx differenza bejn kuntratt ta' għarfien ta' dejn u ħolqien ta' ipoteka b'att separat: id-dritt hu l-istess. Il-parti relevanti tal-para. 30 tgħid hekk:

Żewġ terzi ta' l-imsemmija drittijiet għandhom jitħallsu għal kuntratt ta' trasferiment ta' proprjetà mobbli, self, <u>kostituzzjoni ta' dejn</u>, pleġġerija, <u>ipoteka b'att separat</u> jew kostituzzjoni ta' dota.

Għalhekk ma hux il-każ illi l-qorti tqis it-talba biex id-drittijiet ikunu intaxxati mill-ġdid.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet ta' l-attur u tikkundannah iħallas l-ispejjeż ġudizzjarji.

< Sentenza Finali >

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