



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 286/2002/1

Carmel u Helen konjugi Galea

VS

Nutar Pubbliku Dottor Pierre Falzon

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-12 ta` Marzu, 2002, li in forza taghha wara li ppremettew illi:

B'konvenju (Dok A), redatt mill-konvenut u ffirmat quddiemu fil-11 ta` April, 2001, l-atturi intrabtu li jakkwistaw b`titolu ta` kompra-vendita fond immobbiljari, kif deskritt fl-istess konvenju, bil-prezz ta` erbghein elf lira Maltin (Lm40,000), minghand Joseph u Concetta sive Connie konjugi Fenech, Josef u Cynthia konjugi Grech u Matthew u Eliza konjugi Pace;

Qabel gie ffirmat l-imsemmi konvenju, il-konvenut f`diversi okkazzjonijiet accerta lill-atturi, li kellu r-ricerki lesti u li setghu jserrhu rashom mill-vendituri;

Rassigurati b`dan il-mod, l-atturi cedew ghall-pressjoni tal-vendituri u hallsuhom akkont ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000), cioe` nofs il-prezz;

Sussegwentement l-atturi saru jafu li l-konvenut ma kien ghamel ebda ricerki u li l-immobbli in kwistjoni kien proprjeta` pubblika, imqabbla ghand terzi;

Bi skrittura tas-27 ta` Lulju, 2001 (Dok B), dejjem redatta minn u ffirmata quddiem il-konvenut, uhud mill-vendituri rrikonoxxew li kellhom titolu difettus u ntrabtu li jirrifondu dak li hadu akkont minghand l-atturi;

Sallum l-atturi rcevev biss elfejn u tlett mitt lira Maltin (Lm2,300) u, ghalkemm gew kanonizzati kredituri tal-bilanc minghand l-imsemmija konjugi Fenech (citazz. Nru. 1818/01GCD), huma ma rnexxilhom jirkupraw xejn aktar;

Bl-agir tieghu xejn professjonali l-konvenut ghen u pparticipa f`messa in xena li wasslet biex l-atturi jigu defrawdati kif fuq spjegat u ghalhekk huwa ghandu jirrispondi ghad-danni kollha minnu kkawzati lill-atturi;

Il-konvenut, ghalkemm interpellat diversi drabi biex jersaq ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni hekk minnu kkawzati, baqa` inadempjenti minkejja hafna weghdiet;

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

a) Tiddikjara lill-konvenut risponsabbli tad-danni kollha sofferti mill-atturi b`rizultat tal-agir frawdolenti u xejn professjonali tieghu fil-konfront tal-atturi;

b) Tillikwida, jekk hemm bzonn bl-opra ta` periti nominandi, id-danni fuq riferiti;

Kopja Informali ta' Sentenza

c) Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma hekk likwidata bhala danni.

Bl-imghax legali u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta` Ottubru, 2001 u tal-mandat ta` sekwestru kawtelatorju numru 446/02 tas-27 ta` Frar, 2002, kontra l-konvenut li jibqa` minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha huwa eccepixxa illi:

1. It-talbiet ta` l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u per konsegwenza ghandhom jigu respinti billi l-eccipjenti ma kkommetta l-ebda *“agir frawdolenti u xejn professjonali”* kif allegat, fil-konfront taghhom.

2. L-eccipjenti m`huwa bl-ebda mod responsabbli ghad-danni allegati mill-atturi fil-kawza odjerna.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-waqt.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-atti tar-rikors numru 763/02TM deciz minn din il-Qorti fl-14 ta` Novembru, 2002;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Rat id-digrietni taghha precedenti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-bazi tal-azzjoni attrici hi determinata mill-fatt li, skond huma, meta kienu prezenti quddiem in-Nutar Pierre

Falzon biex jiffirmaw konvenju għall-akkwist minnhom ta' bicca art maghrufa bhala "*Budaq ta' Qagħdi*" sive "*ta' Qala*" fil-limiti ta' Burmarrad, huma gew assikurati mill-istess Nutar li r-ricerki kienu lesti u setghu jserrhu rashom dwar it-titolu tal-vendituri; fid-dawl ta' din l-assikurazzjoni, huma spiccaw għaddew lill-vendituri, bhala depositu, nofs il-prezz miftiehem, cioè, is-somma ta' Lm20,000. Fil-fatt, l-atturi kienu hallsu Lm4,000 fuq il-konvenju, izda l-vendituri kienu qed jinsistu li jithallsu ammonti ohra qabel l-iffirmar tal-kuntratt; wara li n-Nutar Falzon kien, għal diversi drabi, serrah mohh l-attur dwar l-affidabilita' u it-titolu tal-vendituri, l-atturi hallsu ammonti ohra lill-vendituri, sakemm spiccaw hallsu b'kollox Lm20,000.

Gara, pero', dejjem skond l-atturi, li in segwitu rrizultalhom li n-Nutar ma kellux ricerki lesti u l-art in kwistjoni, fil-fatt, ma kienetx tal-vendituri fuq il-konvenju, izda ta' terzi. Minhabba dan, l-att finali ma setghax jigi ppubblikat, u l-atturi talbu minghand il-vendituri prospettivi r-rifusjoni tad-depozitu mhallas.

Il-vendituri fuq il-konvenju kienu Joseph Fenech, Josef Grech u Matthew Pace, u internament bejniethom dawn qasmu d-depozitu ta' Lm20,000, billi Joseph Fenech zamm għalih Lm17,700 u Matthew Pace zamm Lm2,300; Joseph Grech ma inghatax parti mid-depozitu. Wara li l-atturi talbu d-depozitu lura, Matthew Pace wera disposizzjoni li jirritorna l-flus li kellu f'idejh, u fil-fatt fuq skrittura tas-27 ta' Lulju, 2001, dan Matthew Pace ta' lura Lm2,300 lill-atturi u gie "*rilaxxat mill-istess ftehim u obbligi*". Fuq l-istess skrittura, Joseph Fenech obbliga ruhu li jirrifondi l-bilanc ta' Lm17,700 sal-1 ta' Awissu tal-istess sena. Peress li dan Joseph Fenech naqas li jirrifondi l-imsemmi bilanc, l-atturi fethu kawza (citazzjoni numru 1818/01GCD) għal kundanna ta' Joseph Fenech għall-hlas ta' dik is-somma. Il-kawza, fil-kontumacja tal-konvenut, giet deciza favur l-atturi b'sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Jannar, 2002. L-atturi ippruvaw jesegwixxu s-sentenza kontra l-imsemmi Joseph Fenech, izda sabu li dan ma kellux assi biex jirrifondi s-somma ta' Lm17,700 skond is-sentenza. L-atturi spjegaw ukoll li l-imsemmi Joseph Fenech huwa notorju f'Malta bhala li hu bniedem

li ma jhallasx dejnu, u fid-dawl tar-reputazzjoni tieghu (fil-fatt, huwa l-bniedem maghruf bhala “Zeppi l-Hafi”) ma jidhirx li huma ghandhom xi probabilita` li qatt jircievu flushom lura. Peress li, skond l-atturi, huma kienu gew indotti mill-konvenut biex jafdaw lil Joseph Fenech u jaghtuh depozitu ta` Lm20,000, u peress li l-assikurazzjoni li taghhom il-konvenut kienet fil-fatt zbaljata u bazata fuq premessi zbaljati (l-esistenza ta` ricerki li jikkonfermaw lil Joseph Fenech bhala titolari tal-immobbli in kwistjoni), l-atturi qed jallegaw li gew mqarrqa mill-konvenut Nutar u qed jitolbu li l-istess Nutar jaghmel tajjeb ghat-telf li soffrew. Il-konvenut Nutar Falzon, minn naha tieghu, qed jichad li hu agixxa b`mod frawdolenti jew li b`xi mod ta` assikurazzjoni dwar l-affidabilita` jew titolu tal-vendituri fuq il-konvenju.

In tema legali jinghad li r-responsabbilita` ta` Nutar Pubbliku titqies minn hafna guristi bhala li hi wahda dupplici. Kif jghid car l-awtur Zaraga (“*La Responsabilita` Professionale del Notaio*” 1957 pag. 559),

“La responsabilita` del notaio per gli atti da esso posti in essere, attesa la sua veste di libero professionista` e di pubblico ufficiale, si presta ad una duplice qualificazione: contrattuale ex mandato e legale ex pubblico ufficio”.

Ta` l-istess opinjoni huwa l-gurista taljan D’Orazi Flavoni (“*La responsabilita` civile nell’servizio del notariato*” 1965), u l-Corte di Cassazione tal-Italja fejn, f`sentenza moghtija fis-16 ta` Frar, 1957, sostniet li “*la responsabilita` del notaio per negligenza o colpa grave nell-adempimento delle sue funzioni ha natura contrattuale nei confronti delle parti e, piu` in generale, dei beneficiari diretti dell’atto invalido; ha, invece, natura extra-contrattuale nei confronti dei terzi non destinatori diretti e immediati dell’atto che abbiamo comunque risentito dell’invalidita` di questo un danno casualmente collegato al comportamento del notaio*”.

Il-Qrati Maltin ma jidrirx li hadu posizzjoni fir-rigward, ghalkemm fil-kawza “Xuereb vs Agius et”, deciza fit-23 ta` Mejju, 1960, l-Onorabbli Qorti tal-Appell, qieset li

ghalkemm ir-responsabilita` ta` Nutar ghandha tigi dejjem regolata bir-regoli ta` delitt jew kwazi-delitt (u, kwindi, qieset ir-responsabilita` tieghu bhala wahda extra-kuntrattwali, kif inhi l-veduta tal-awtur Scarpello – “*Su di un caso di responsabilita` per danni cagionati nell'esercizio di funzioni notarili*”, 1955), osservat li, f`certi cirkustanzi, tista` tinholoq rabta kuntrattwali bejn in-Nutar u “*l-klient*”.

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 ufficcjat 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 terzietta` 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 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'attivita` preparatoria adeguata”.

Fil-kuntest ta` din ir-responsabilita` kuntrattwali tan-Nutar, il-Corte di Cassazione, f` sentenza ricenti deciza fit-13 ta` Gunju, 2002, qieset li n-Nutar ghandu obbligu mhux biss biex jara li l-att li jippubblika ikun formalment korrett, izda ukoll li jara li dak l-att iwassal lill-partijiet ghal-iskop li jixtiequ, u ghal dan il-fini, trattandosi ta` att ta` bejgh, huwa f` obbligu – anke jekk ma jitolbuhx il-partijiet – li jaghmel id-debiti ricerki tat-titolu u d-djun *“per modo che il trasferimento voluto dalle parti non possa essere inficiato o dalle parti stesse o da soggetti terzi”.*

Il-parti rilevanti ta` din id-decizjoni qed tigi riprodotta ghal valur li ghandha.

“La funzione notarile e` funzione pubblica di interesse generale ed il notaio che la svolge non si limita a realizzare un semplice documento avente fede privilegiata che consacra la volonta` delle parti, ma investe il contenuto e gli scopi dell`intero negozio notarile grazie al quale le parti intendono raggiungere l`assetto dei loro interessi conformemente alla legge e per mezzo di uno strumento tecnico-giuridico cui il notaio conferisce una particolare forza probatoria ed effettivita` erga omnes, affinche` gli interessi delle parti che si esprimono nel contratto trovino, grazie alla funzione notarile, una tutela piu` intensa ed una compiuta certezza di realizzazione delle finalita` economico-sociali tipiche del negozio affidato al ministero del notaio, il quale non riduce la sue funzione alla mera indagine e documentazione della volonta` dei contraenti, ma svolge attivita` di controllo della legalita` dell`atto, di consulenza, di accertamento dei presupposti dell`atto stesso affinche` questo raggiunga e conservi, nel comune interesse delle parti, il suo effetto tipico. E nella vendita la parte contraenti ricercano il

risultato comune consistente nello scambio valido ed efficace tra res e prezzo e lo perseguono attraverso lo scambio del consenso davanti al notaio che e` tenuto a garantire la validita` di tale assetto tipico e la sua efficacia erga omnes.

La giurisprudenza ha, di conseguenza, costantemente affermato che l'opera del notaio, che deve svolgersi secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176 c.c., non puo` limitarsi all'accertamento della identita` delle parti ed all'indagine sulla loro volonta` da riportate, secondo criteri legali, nell'atto scritto redatto in forma pubblica, ma si estende anche alle attivita` preparatorie e successive all'atto (ex multis: Cass. 15 giugno 1999 n. 5946 e n. 10943) ed, in particolare, tra le prime, alle visure ipotecarie che egli deve compiere anche senza uno specifico incarico delle parti (Cass. 29 agosto 1987 n. 7127) al fine di individuare esattamente, il bene ed accertarne la provenienza e la liberta` da pesi o vincoli, per modo che il trasferimento voluto dalle parti non possa essere inficiato o dalle parti stesse o da soggetti terzi.

E dall'obbligo di compiere le visure catastrali il notaio puo` essere dispensato – secondo la costante giurisprudenza di questa Suprema Corte – solo per concorde ed espressa volonta` della parti, non essendo all'uopo sufficiente una dispensa implicita (Cass. N. 7127/87 cit.: n. 982/81; n. 6073 /80; n. 1840/87; n. 10493/99; e, da ult., Cass. 15.6.1999 n. 5946 cit. e Cass. 28 gennaio 2002 n. 547).

Il rigore della giurisprudenza della Corte nel richiedere l'espressa dispensa per concorde volonta` delle parti esclude che l'esonero possa essere ritenuto implicitamente dato anche da una sola delle parti o ricavato per facta concludentia ed il Collegio ha condiviso l'opinione del massimo rigore, che, sfruggendo alla opinabilita` del ragionamento per inferenze indiziarie, e` parsa la piu` adatta a garantire sia la certezza dei compiti del notaio che quella del risultato cui e` finalizzata la volonta` delle parti”.

Ta min isemmi wkoll li l-gurisprudenza taljana titfa obblighi fuq nutar anke f'kaz ta' skrittura privata. L-imsemmi awtur, Vito Pace (op. cit. pag. 27) jispjega l-pozizzjoni fl-Italja b'dan il-mod:

“in primo luogo, il notaio e` senz'altro obbligato ad effettuare le visure in esame se stipula un atto pubblico, mentre e` esonerato da detto obbligo se il suo intervento si limita ad autenticarne le sottoscrizioni, sempreche` si tratti di una scrittura privata redatta interamente dalle parti. Se, invece, il notaio e` 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 taghmel riferenza ghal din ix-xerja giurisprudenzjali fl-Italja, ghax thoss li wasal iz-zmien li anke hawn Malta, in-nutara jibdwew jassumu tali responsabilitajiet. Huma hafna l-kazijiet fejn nutara jiehdun linja li *“jigwidaw”* lill-*“klienti”* taghhom, u jaghtu pariri fuq aspetti legali tal-att; jekk, pero`, tinqala xi problema u l-kaz jispicca l-Qorti, il-posizzjoni tan-nutara invariabilmente tkun li r-responsabilita` taghhom tibda u tispicca mal-kitba formali tal-att. Hemm bzonn li ghal pariri li jaghtu de facto jibdwew jassumu responsabilita` da diritto, u meta jigi avvicinat minn partijiet biex jippubblika att, hu ghandu jkollu obbligu mhux biss li jhejji l-att li jridu l-partijiet, izda li jimpenja ruhu f'*“attivita` preparatoria adeguata”*, biex jara li dak l-att jilhaq il-mira taz-zewg partijiet involuti u b'hekk jasal li jaghti assikurazzjoni ghac-certezza tad-dritt meritu tal-att.

Hekk, per ezempju, *“ricerka”* bazata fuq bazi ta' titolu u ghaxar snin preskrizzjoni, m'ghandhiex titqies ricerta adegwata, sakemm nutar ma jkunx cert dwar it-titolu tajjeb u l-bona fede ta' dak li issa jrid jiddisponi mill-proprjeta`. Provenjenza ta' titolu ghandha tirrizulta aktar car u konkreta. Jekk posizzjoni cara ma tkunx possibbli li tintlahaq in-Nutar ghandu jinforma lill-partijiet bil-problemi riskontrati.

Din il-Qorti, ghalhekk, tikkondividi l-posizzjoni legali fis-sens li nutar ghandu juza d-diligenza professjonali tieghu biex mhux biss jara li l-att innifsu ikun formalment redatt skond il-ligi, izda ghandu wkoll obbligu “di compiere tutte le attivita` preparatorie e successive per il conseguimento del risultato voluto dalle parti” – Cass. 20 ta` Frar, 1987. Nutar jista` jinheles biss minn din ir-responsabbilita` f`kaz ta` awtorizzazzjoni espressa tal-partijiet kollha involuti fuq dak l-att (preferibilmment, registrata fuq l-att innifsu) li generalment tistenna li tigrigi meta l-partijiet ikollhom fiducja shiha f`xulxin, jew meta kull parti tqabbad l-Avukat taghha ghall-konsulenza, f`liema kaz ikun l-Avukat li jkun qed jassumi r-responsabilita` tal-konsulenza tieghu.

F`kaz ta` konvenju, il-posizzjoni li hadet il-gurisprudenza u d-duttrina taljana hija li, hawn wkoll, in-nutar irid jara li dawk il-kuntratti preliminari *“mirano ad assicurarsi che il contratto sia non solo formalmente perfetto, ma anche idoneo a produrre il risultato pratico perseguito”* – Cass. 21 ta` April, 2000.

F`dan il-kaz, pero`, kif jispjega l-awtur Ruotolo (*“Visure ipocatastali e responsabilita` professionale del notaio”*, 1998 sez. 837), in-nutar jehles mir-responsabilita` jekk javza lill-partijiet dwar ir-riskji inerenti fl-att u dwar l-opportunita` li jaghmel id-debiti ricerki u accertamenti fil-mori tal-validita` tal-konvenju. Ghalhekk, din il-Qorti thoss li, bir-rispett kollu, ghandha tikwalifika dak li qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Zammit vs Tabone”, deciza fit-13 ta` Ottubru, 1977, fis-sens li nutar mhux obligat, fuq konvenju, li jaghmel ir-ricerki dwar il-beni in vendita, u dan biex jizdied li, ghalkemm dan hu minnu, in-nutar ghandu obbligu jispjega b`mod car il-posizzjoni lill-partijiet, u dan kif inghad aktar qabel.

Ghar-rigward il-grad ta` diligenza, din mhix dik ta` semplici *bonus paterfamilias*, izda kif spjegat l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza suriferita “Xuereb vs Agius”, *“l-att tal-professjonista li jkollu l-effett damnus, irid jigi ezaminat intrinsekament fl-isfond tax-xjenza jew arti ta` min jikkommettieh jew jintrapprendieh”*.

Carati l-aspetti legali tal-kaz, irid issa jigi determinat l-involviment tal-konvenut Nutar Falzon fil-kwistjoni meritu tal-kaz. L-atturi, kif ukoll is-suppst vendituri Joseph Fenech, Josef Grech u Matthew Pace, iffirmaw konvenju ghal-akkwist da parti tal-atturi ta` bicca art f`Burmarrad. Meta seh il-konvenju, dan gie redatt u miktub minn Nutar Falzon, u meta dan irredigieh mhux biss in-Nutar ma spjegax ir-riskji involuti f`iffirmar ta` konvenju, izda, skond l-atturi, qal wkoll li r-ricerki kienu lesti u ma kienx hemm problemi. In-Nutar Falzon jichad li hu qatt ta` xi assikurazzjoni f`dan is-sens.

Jirrizulta li l-art in kwistjoni hija art tal-Gvern li kienet moghtija bi qbiela lil certu Salvatore sive Sammy Lauron. Dan xehed li darba minnhom kien avvicinah Joseph Fenech u persuna ohra u talbuh idawwar l-art fuqhom. Ix-xhud spjega li ma setghax jaghmel dan peress li l-art mhux tieghu, ghax hu kellu biss titolu ta` qbiela u mhux ta` proprjeta` fuq l-istess art. Joseph Fenech baqa` jinsisti li hu kien jista` jirringa biex idawwar l-art, u talbu jindika prezz biex jivvaka l-art. Ix-xhud allura, accetta li jitlaq l-art jekk jinghata s-somma ta` Lm27,000 (jew Lm23,000 skond xhieda ohra), u, ghalhekk, marru ghand in-Nutar Falzon halli jsir il-konvenju. Ix-xhud qal li lin-nutar qallu li l-art kienet f`idejh biss bi qbiela u wrieh ukoll kopja tal-ircevuta li kellu. Ciononostante, gie iffirmit il-konvenju fejn deheru bhala xerrejja Joseph Fenech, Josef Grech u Matthew Pace.

Xi tlett gimghat wara dan il-konvenju, ix-xerrejja imsemmija deheru quddiem l-istess Nutar Falzon u obligaw ruhhom li jbieghu l-istess art lill-atturi bil-prezz ta` Lm40,000. Meta kellu jigi iffirmit dan il-konvenju, l-atturi kienu akkumpanjati mill-Avukat taghom, Dr. Louis G. Vella, izda l-konvenju ma giex iffirmit dakinhar peress li nqalghet problema dwar il-konfini. Kien dakinhar, quddiem Dr. Vella, li n-Nutar Falzon stqarr li r-ricerki kienu lesti u ma kienx hemm problemi. Ghalkemm, kif inghad, in-Nutar jichad li qal diskors simili, li intqal diskors f`dan is-sens gie konfermat minn diversi persuni ohra. Dr. Louis Vella, il-venditur Josef Grech u s-sensar Edgar Brownrigg ikkonfermaw li semghu lin-Nutar jghid li r-ricerki kienu

lesti. Il-venditur l-iehor Matthew Pace jghid li n-Nutar qal, fi kliem testwali, *“serhu raskom, ir-ricerki lesti u ma hemmx problemi”*. L-attur Carmel Galea jikkonferma dan wkoll u zied li, wara l-pubblikazzjoni tal-konvenju, peress li Joseph Fenech kien qed jinsisti ghal aktar flus minn qabel, kien cempel lin-Nutar Falzon ghal parir u dan kien isserrahlu rasu u jghidlu li dawh *“fal sew bil-familja u ta` min jafdahom”*. F`okkazzjoni minnhom, meta l-istess attur irrimarkalu fuq dak li kien sema` dwar Joseph Fenech, in-nutar qallu biex ma jaghtix kaz dak li jisma fuq ir-radju u t-television u x`jidher fil-gazzetti fuq Zeppi l-Hafi ghax *“dik kollha politka”*.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti hija konvinta li n-Nutar Falzon, kemm il-darba, ta` assikurazzjoni lill-atturi li r-ricerki kienu lesti. Anke jekk ma ziedx li l-atturi setghu *“iserhu rashom”*, il-fatt li indika li r-ricerki kienu lesti (tant li kellu biss jaggarnhom) u ppubblika l-konvenju, zgur li ta` x`jifhem lill-atturi li ma kienx hemm problemi fuq l-art. Jekk kellu r-ricerki lesti, u/jew kien jaf bil-problema (u skond ix-xhieda ta` Lauron, huwa kien gia jaf bil-problema tal-art), huwa zgwida lill-atturi meta ipproceda ghall-pubblikazzjoni tal-konvenju nonostante l-esistenza tal-problema. Jekk, fil-fatt, ir-ricerki ma kienux lesti u/jew ma kienx jaf bil-problema (dak li mhux probabbli), huwa xorta zbalja meta indika li r-ricerki kienu lesti u ipproceda bil-konvenju, u halla lill-atturi jhallsu depozitu lill-vendituri. In-Nutar Falzon forsi afda lill-Joseph Fenech li jirringa fuq l-art, pero`, hu kellu jkun car mal-partijiet u la darba gia kellu informazzjoni fuq il-materja tal-att ma kellux, minghajr ma jikawtela l-partijiet, jipprocedi ghal publikazzjoni ta` att li ma kienx *“idoneo a produrre il risultato pratico perseguito”*. L-agir tan-Nutar,, meta stqarr quddiem kulhadd li r-ricerki kienu l-isti, zgwida lill-atturi ghax taghhom x`jifhmu li kollox kien in regola. Bhala professjonist, in-Nutar ma kellux jaghmel dikjarazzjoni simili jekk, bhala fatt, hu ma kienx ra r-ricerki u accerta ruhu li dawn kienu sew; hu zgur li kellu japprezza l-implikazzjonijiet ta` tali stqarrija.

In-Nutar Falzon kellu japprezza li hu kien gie *“maghzul”* jippubblika l-att mill-vendituri, u mhux mix-xerrejja kif soltu

jigri, u allura kellu joqghod aktar attent li jisvalagwardja l-interessi tal-atturi xerrejja. Il-Qorti ma thossx li l-konvenut mexa mid-debita imparzjalita` u indipendenza totali fil-kaz, u b`hekk espona ruhu ghal-ilmenti gustifikati mressqa mill-atturi.

Inoltre, din il-Qorti temmen ukoll lill-attur meta dan jghid li qabel ma ta` il-flus lil Joseph Fenech, kien ikkomunika man-Nutar Falzon u dan serraflu mohhu dwar l-affidabilita` tieghu. Fuq kollox, kif xehed Dr. Vella, meta huwa irrimarka man-Nutar Falzon li kien obbligu tieghu jirringa biex l-atturi jiehdu flushom lura, peress li hu kien responsabbli ghal "*dawk l-affarijiet*", in-Nutar Falzon ma cahhadx jew irrimarka li ma kienx minnu li hu kien responsabbli ghal dak li gara. Kwindi, din il-Qorti taghti aktar affidabilita` lit-tezi attrici, u cioe`, li bil-kliem u bl-agir tieghu wassal lill-atturi jiffirmaw konvenju u jhallsu Lm20,000 lil Joseph Fenech u shabu. Garanzija li r-ricerki lesti jfisser li l-process preparatorju kien lest u l-partijiet setghu jipprovdu ghal pubblikazzjoni tal-att. Hu naqas minn dik is-savjezza fl-ezercizzju tal-professjoni tieghu li kien imissu uza, u b`hekk indotta lill-atturi jaghmlu dak li ma kienux jaghmlu li ma kienx ghal assikurazzjoni tieghu.

L-assikurazzjoni li ta` n-Nutar Falzon ma tistax, lanqas, titqies bhala semplici kunsill li l-atturi setghu jaghzlu li jsegwu jew le. In-nutara igawdu certu rispettt hawn Malta, u ghad issib hafna Maltin li jagixxu b`certa mod ghax hekk ikun qalhom "*il-manificus*", kif ghadu maghruf Nutar anke fi granet ta` illum. Fuq dan il-punt, il-Qorti taghmel riferenza ghas-suriferita kawza "Xuereb vs Agius", fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell irriferit ghat-taghlim ta` Troplong ("*Dto. Civ., Mandato Vol. I para. 19*") li jsemmi, bhala cirkustanza mportanti, dik li l-klijent ikun ghamel dak li ghamel minhabba "*l'interposizione di una persona la quale colla sua autorita` desta la confidenza*", u bhala effett tal-"*ascendente*" li dik il-persuna jkollha "*sullo spirito del suo cliente*".

Din il-Qorti, ghalhekk, tirritjeni li l-konvenut agixxa b`nkurja gravi jew b`gross negligence u ghandu jitqies responsabbli in bazi tal-principju fuq riferiti.

Ghar-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni, din il-Qorti tirravisa certi problemi, u dan minhabba l-iskrittura iffirmata mill-atturi fis-27 ta` Lulju, 2001. Fuq il-konvenju tal-11 ta` April, 2001, il-vendituri deheru *in solidum*, u kwindi il-hlas ta` depositu li sar, sar lilhom solidalment. Fuq il-konvenju id-depositu mhallas kien ta` biss Lm4,000, u s-Lm16,000 l-ohra thallsu wara mill-atturi lil Joseph Fenech. F`din il-kawza, l-Qorti ma tistax tiddeciedi jekk dan il-hlas li sar lil Joseph Fenech biss ghandux ukoll jitqies bhala hlas *in solidum* (solidarjeta` attiva bejn kredituri), u dana peress li tali materja trid tigi diskussa u trattata biss fil-konfront tal-partijiet kollha involuti, u cioe`, Joseph Fenech, Matthew Pace u Josef Grech, li mhumiex parti f`din il-kawza. L-atturi, pero`, gia ikkompromettew il-pozizzjoni, meta fuq l-iskrittura tas-27 ta` Lulju, 2001, accettaw Lm2,300 minghand Matthew Pace, u illiberawh mill-effetti tal-konvenju u l-obligi naxxenti. Din il-liberazzjoni saret minghajr ma l-atturi qiesu l-effetti ta` dehra solidali tal-vendituri fuq il-konvenju.

Hu veru li l-atturi jallegaw li anke meta iffirmaw dik l-iskrittura, huma ma kienux jafu li kienu se jitilfu xi dritt li jduru fuq l-istess Matthew Pace ghal-hlas tal-bilanc, pero`, il-Qorti tqies li, wara dak li ghalhom, kienu naive li regghu afdaw lill-istess Nutar Falzon li kien ghadu kemm ingannhom. Kif inhu maghruf, biex zball iwassal ghat-thassir ta` ftehim, dak l-izball irid ikun skuzzabbli (ara, per ezempju, "Borg noe vs Grima et"), deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fit-3 ta` Gunju, 1994), u zball ma jistax jitqies skuzzabbli meta dak li jkun jaccetta li jkun *"gwidat"* minn persuna li digia wera li ma kienx affidabbli mieghu. F`dik it-tieni okkazzjoni ma kellhom jiffirmaw ebda att qabel ma jikkonsultaw ruhhom sew ma` konsulent tal-fiducja taghhom; il-konvenut veru li ma messiehx sew mal-atturi, anke f`din it-tieni okkazzjoni, izda ma kellhomx jistrieu fuq dak li digia l-atturi kienu gharfu bhala persuna li ngannathom, u kwindi ghal dak li ghamlu f`din it-tieni okkazzjoni *imputat sibi*.

Bil-liberazzjoni ta` Matthew Pace, l-atturi tilfu c-cans li jitolbu minghandu parti ohra mid-depoziutu mhallas, fil-waqt

li kontra Josef Grech, ma ittiehdu ebda passi, u kwindi din il-Qorti ma tistax, f`dawn il-proceduri, tevaljuwa t-telf reali li garbu l-atturi minhabba l-agir tal-konvenut. Li hu kwazi zgur hu li minghand Joseph Fenech, ma jidhirx li hemm cans li l-atturi jigbru xi haga, ghalkemm jekk tezisti s-solidarjeta` bejn il-vendituri, l-atturi lanqas kien ikollhom ghalfejn jikkunsidraw azzjonijiet ezekuttivi kontra tieghu.

L-obbligu principali ghar-refuzjoni tad-depozitu huwa mixhut fuq il-venditur fuq il-konvenju, u, f`kaz li rifusjoni minghand dawn mhux possibbli, li sekondarjament jidhol responsabbli n-Nutar Falzon, bhala l-persuna li induciet lill-atturi jhallsu dak id-depozitu, (ara, f`dan is-sens, il-kawza "Schembri vs Davies et", deciza minn din il-Qorti fl-24 ta` Gunju, 1955, li kienet tittratta r-responsabilita` sekondarja ta` min ippermetta li l-karozza tieghu tinsaq minn persuna li ma kienx kopert b`assikurazzjoni, bir-rizultat li l-vittma tal-incident tat-traffiku li sehhtort ta` dik il-persuna, baqa` skopert ghal dak li jikkoncerna kumpens).

Il-problema, pero`, hi li jekk tezisti s-solidarjeta`, issa, bejn Grech u Fenech, l-atturi forsi ghad jistghu iduru kontra Grech ghal hlas tal-bilanc kollu; jekk ma tezisthiex tali solidarjeta`, kull venditur hu responsabbli ghal flus li ha, u jidher li Josef Grech ma ha xejn mid-depozitu mhallas. Kif inghad, fin-nuqqas tal-partijiet involuti bhala partijiet f`din il-kawza, din il-Qorti ma tistax tippronunzja ruhha dwar is-solidarjeta` o meno bejn il-vendituri. Fid-dawl ta` din il-problema, u anke ghalhiex l-atturi gia ottjenew sentenza kontra Joseph Fenech ghas-somma ta` Lm17,700, u l-assikurazzjoni tan-Nutar Falzon kienet biss fil-konfront ta` dan Fenech, thoss li jkun gust jekk dan il-bilanc jitqies li hu dovut, ghal-fini ta` dawn il-proceduri, kwantu ghal-nofs mill-konvenut Nutar Falzon, u kwantu ghan-nofs l-iehor mill-istess Joseph Fenech. Kwindi d-danni li, kollox ma kollox, ghandu jitqies responsabbli ghalihom in-Nutar Falzon (mehud in konsiderazzjoni, kif inghad, l-agir, jew in-nuqqas ta` agir, da parti tal-atturi) jammontaw ghal Lm8,850. L-ispejjez tal-proceduri gudizzjarji l-ohra li ittiehdu mill-atturi jithallsu skond kif gie deciz u min minn huma dovuti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa` in parte l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-konvenut responsabbli tad-danni in parte sofferti mill-atturi b`rizultat tal-agir xejn professjonali tieghu, u tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta` Lm8,850 (tmien t`elef, tmien mija u hamsin liri Maltin) in linea ta` danni minnu dovuti, bl-imghax legali mit-3 ta` Ottubru, 2001, sal-pagament effettiv.

L-ispejjes tal-kawza, fid-dawl tal-involviment tal-konvenut, jithallsu kollha mill-istess konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----