MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Lulju, 2007

Appell Civili Numru. 1369/2002/1

Brian Bugeja, Raymond Mallia u Pauline Cilia

v.

Nutar Pubbliku Dr. Herbert Cassar u Visa Investments Limited.

Il-Qorti:

Preliminari:

B'att ta' citazzjoni pprezentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Dicembru, 2002 qalu u talbu hekk:

"Illi b'kuntratt ta' kompra-vendita (hawn esebit bhala Dok.A), ippublikat fis-26 ta' Jannar 1996 mill-konvenut Nutar Pubbliku Dottor Herbert Cassar, is-socjeta` konvenuta Visa Investments Limited bieghet lill-attur Brian Bugeja l-appartament "shell form", internament immarkat bin-numru 9, fil-hames sular tal-blokk "De Tigne" 21 Tigne' Seafront, Sliema, bil-prezz ta' hamsa u tletin elf lira Maltin (Lm35,000) soggett ghac-cens perpetwu ta' hamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena; illi, kif jirrizulta mill-ahhar pagna tal-kuntratt fuq riferit, il-konvenut Nutar Cassar kien irceva minghand il-partijiet kemm il-boll, ammontanti ghal Lm1225, u kemm il-"Provisional Capital Gains Tax", ammontanti ghal Lm2450; illi, kif jirrizulta mill-ahhar klawsola ta' l-imsemmi kuntratt, is-socjeta` konvenuta obbligat ruhha li, fi zmien sena mid-data tal-pubblikazzjoni, tassigura li l-ipoteki u privilegg gravanti l-immobbli in vendita jigu "waived" mill-bank kreditur taghha; illi, b'konvenju tad-29 ta' Novembru 2000 (hawn esibit bhala Dok.B), l-attur Brian Bugeja ntrabat li jbiegh lill-atturi l-ohra, li minn-naha taghhom intrabtu li jixtru, l-appartament fuq riferit; illi, minn ricerki li saru, l-atturi skoprew li ma setghux jghaddu ghall-att finali ta' vendita ghaliex (i) il-konvenut Nutar Cassar baqa' la nsinwa l-kuntratt fuq riferit fir-Registru Pubbliku u lanqas hallas il-boll u taxxa relattivi kif obbligat jaghmel skond il-ligi; u (ii) is-socjeta` konvenuta baqghet m'onoratx l-obbligu kuntrattwali taghha li tillibera l-immobbli in kwistjoni mill-ipoteki u privilegg gravanti fuqu; illi, minkejja diversi interpellazzjonijiet, il-konvenut Nutar baqa' ma nsinwax il-kuntratt fuq riferit bl-iskuza li s-socjeta` konvenuta m'ghadditlux il-"bank draft" ta' Lm2450 u li sadanittant hu ma sarrafx ic-cekk ta' Lm1225 ghall-boll, moghti lilu mill-attur Brian Bugeja, u dan konsegwentement skada; illi, anki wara li gie interpellat bl-ittra ufficjali tal-14 ta' Novembru 2002 (hawn esibita bhala Dok.C), li fiha l-atturi offrewlu, bla pregudizzju ghad-drittijiet taghhom, li jhallsuh mill-gdid il-bolli dovuti, il-konvenut Nutar baqa' inadempjenti; illi llum l-appartament in kwistjoni, li fil-frattemp gie ffinixxjat a spejjez ta' l-attur Raymond Mallia, jiswa hafna aktar mill-prezz imsemmi fil-kuntratt tal-1996 u minhabba f'hekk l-atturi ser jinvolvu ruhhom fi spejjez akbar ta' bolli u taxxi ohra tort ta' l-inadempjenzi

kuntrattwali tas-socjeta` konvenuta u n-nuqqasijiet professjonali serji u kontinwati tal-konvenut Nutar; illi f'dawn ic-cirkostanzi, l-atturi fis-27 ta' Novembru, 2002 talbu u ottjenew il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2379/02 kontra s-socjeta` konvenuta halli jzommuha milli tbiegh jew b'xi mod tittrasferixxi jew tiddisponi mill-proprjeta` immobbiljari taghha, inklus l-appartament fuq riferit; dan premess l-atturi talbu li dik l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut Nutar Cassar naqas serjament u b'mod kontinwat mill-obbligi pofessjonali tieghu meta baqa' ma nsinwax l-kuntratt fuq riferit tas-26 ta' Jannar 1996 skond il-ligi;

2. Tikkundanna lill-konvenut Nutar Cassar biex, f'terminu qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jinsinwa l-kuntratt fuq riferit skond il-ligi, taht piena, jekk jonqos, ta' komminazzjonijiet adegwati li din il-Qorti jidhrilha li ghandha timponi fic-cirkostanzi;

3. Tinnomina Nutar Pubbliku biex, f'kas li t-terminu fuq prefiss jghaddi inutilment, jiehu hsieb, taht dawk il-provvedimenti li joghgobha timponi din il-Qorti, li jinsinwa l-kuntratt fuq riferit u jassigura li jithallsu l-bolli u taxxi relattivi skond il-ligi;

4. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta biex, fl-istess terminu qasir u perentorju, (a) thallas, permezz tal' "bank draft", l-ammont ta' "Provisional Capital Gains Tax" minnha dovuta u (b) tonora l-obbligu kuntrattwali minnha assunt u tassigura li l-bank kreditur taghha jillibera l-appartament fuq riferit mill-ipoteki u privilegg gravanti fuqu;

5. Tiddikjara li tort "in solidum" ta' l-inadempjenzi kuntrattwali tas-socjeta` konvenuta u tan-nuqqasijiet professjonali serji u kontinwati tal-konvenut Nutar Cassar l-atturi sofrew u ghadhom qed isofru danni konsiderevoli;

6. Tillikwida, jekk hemm bzonn bl-opra ta' periti nominandi, d-danni sofferti mill-atturi kif fuq inghad;

7. Tikkundanna lill-konvenuti "in solidum" biex ihallsu lill-atturi, fil-proporzjon li jigi deciz mill-Qorti, id-danni hekk likwidati.

Bl-imghax legali u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-28 ta' Marzu 2001, ta' l-ittra ufficjali tal-14 ta' Novembru 2002 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 2379/2002 tas-27 ta' Novembru 2002, kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

B'nota ta' l-eccezzjonijietipprezentata fid-19 ta' Frar, 2003 is-socjeta` Visa Investments Limited eccepiet:

"1. Preliminarjament is-socjeta` eccipjenti ma ghandha ebda relazzjoni guridika mall-atturi Raymond Mallia u Pauline Cilia u ghalhekk kwantu ghal dawn l-istess atturi ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi kwantu ghat-talbiet riferibbli ghall-attur Brian Bugeja u kwantu dawn jinsabu diretti kontra s-socjeta` eccipjent, dawn ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ghad illi

2.1 ma huwiex minnu li s-socjeta` eccipjenti ma onoratx xi obbligu kuntrattwali tant li l-ittra mill-bank li permezz taghha inghatat l-awtorizazzjoni mehtiega sabiex jigu "waived" ipoteki u privileggi li kienu jiggravaw l-blokk kollu ta' appartamenti li minnu jaghmel parti l-appartament mertu tal-kaz, kienet inghatat lill-attur Raymond Mallia sabiex huwa jkun jista' jiehu hsieb li jsir l-att pubbliku opportun; u

2.2. ma kien hemm ebda att ta' kommissjoni jew omissjoni da parti tas-socjeta` eccipjenti in forza ta' liema l-kompra-vendita tas-26 ta' Jannar, 1996 ma setghetx tigi insinwata kif qieghed jigi allegat fic-citazzjoni.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Is-socjeta` konvenuta pprezentat nota ta' l-eccezzjonijiet addizzjonali fil-mori tal-kawza fejn eccepiet il-mankanza ta' interess guridiku ta' l-atturi Brian Bugeja u Raymond Mallia in vista ta' l-att ta' trasferiment tal-4 ta' Novembru, 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa kopja ta' liema att gie prezentat mal-istess nota bhala Dok. X.

B'nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata fis-6 ta' Marzu, 2003 il-konvenut Nutar Pubbliku Dr. Herbert Cassar eccepixxa:

"1. Preliminarjament l-eccipjent ma ghandu ebda relazzjoni guridika mall-atturi Raymond Mallia u Pauline Cilia u ghalhekk kwantu ghal dawn l-istess atturi ghandu tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi kwantu ghat-talbiet riferibbli ghall-attur Brian Bugeja u kwantu dawn jinsabu diretti kontra l-eccipjent, dawn ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ghad illi ma kien hemm ebda att ta' kommissjoni jew omissjoni da parti ta' l-eccipjent in forza ta' liema l-kompra-vendita tas-26 ta' Jannar, 1996 ma setghetx tigi insinwata kif qieghed jigi allegat fic-citazzjoni.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Il-konvenut Nutar Dr Herbert Cassar ukoll ipprezenta nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri fit-22 ta' Gunju 2004 fejn dan ukoll eccepixxa il-mankanza ta' interess guridiku ta' l-atturi Brian Bugeja u Raymond Mallia in vista ta' l-att ta' trasferiment tal-4 ta' Novembru, 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa kopja ta'liema att gie prezentata mal-istess nota bhala Dok. X.

Rat in-nota ta' l-atturi a fol 57 tal-process illi permezz taghha huma cedew it-tieni u tielet talba taghhom izda zammew ferm dwar it-talbiet l-ohra u dik dwar il-kap ta' l-ispejjez dwar it-talbiet kollha.

Is-sentenza appellata

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fl-24 ta' Novembru, 2004 bil-mod segwenti:

"Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward ta' l-attur Bugeja u fir-rigward ta' l-attrici Cilia ghaliex ma kellhom ebda relazzjoni guridika maghhom u oltre' dan ma sofrew ebda danni u ghalhekk fil-konfront ta' dawn iz-zewg atturi tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju; tichadhom fir-rigward ta' l-atturi Mallia u fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tielet talba stante cessjoni, tilqa' t-talbiet l-ohra ta' l-istess attur Mallia u;

1. tiddikjara li l-konvenut Cassar naqas mill-obbligi professjonali tieghu meta naqas li jinsinwa l-kuntratt tas-26 ta' Jannar 1996;

2. tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas l-ammont ta' Provisional Capital Gains Tax minnha dovuta u tonora l-obligu taghha li tassigura li l-bank kreditur taghha jillibera l-fond imsemmi fic-citazzjoni mill-ipoteki u privileggi gravanti fuqu;

3. tiddikjara li tort tal-konvenuti l-attur Mallia sofra danni;

4. tillikwida dawn id-danni ghall-ammont ta' erbat elef lira Maltin (Lm4,000);

5. tikkundanna lill-konvenuti ihallsu fi kwoti ugwali bejnithom din is-somma lill-attur Mallia u cioe' elfejn lira Maltin (Lm2,000) kull wiehed minnhom;

L-ispejjez jithallsu mill-konvenuti ukoll fi kwoti indaqs bejnithom izda dawk ta' l-atturi Cilia u Bugeja jithallsu minnhom stess."

L-ewwel Qorti waslet ghal din id-decizjoni wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi l-atturi kienu qed jitolbu li din il-Qorti tordna lill-konvenut Nutar Herbert Cassar li jinsinwa l-kuntratt

imsemmi u ordni biex dan l-insinwar isir minn Nutar innominat minn din il-Qorti izda billi fil-mori tal-kawza dan l-insinwar lahaq sar, cedew dawn it-talbiet; zammew ferm pero` t-talba li jigi dikjarat li l-konvenut Nutar Cassar naqas illi jinsinwa l-kuntratt u t-talbiet taghhom dwar id-danni.

“Kif gia` inghad l-attur Bugeja xtara minghand is-socjeta` Visa Investments il-proprjeta` imsemmija fl-1996. F’dak il-kuntratt din is-socjeta` obligat ruhha illi entro sena tillibera l-proprjeta` mill-ipoteki li kellha taggravaha. Dan ma sarx. Bugeja dahal f’konvenju mal-atturi l-ohra f’Novembru 2000 izda skopra li mhux talli dan ma sarx izda lanqas il-kuntratt ma gie insinwat. Qed jitlob ghalhekk li jigi indennizat ghad-danni li qed jghid li sofra minhabba f’hekk. Eventwalment il-fond inbigh lill-attrici fl-2003 bl-istess prezz li kien gie pattwit fl-2000 u cioe’ hamsa u tletin elf lira Maltin (Lm35,000).

“Il-konvenut Nutar Cassar fid-dikjarazzjoni tieghu qal li nsinwa l-kuntratt kif gie moghti l-flus tal-boll izda din ir-raguni certament ma tesonarhx mill-obligu tieghu bhala Nutar illi jinsinwa l-kuntratt entro’ z-zmien indikat mil-Ligi (hmistax il-gurnata skond l-Artiklu 50 tal-Kap 55 tal-Ligijiet ta’ Malta). Ir-raguni li taha meta xehed kienet li l-partijiet ma ghaddewlux il-flus biex jaghmel dan. Ghalkemm wiehed jifhem li n-Nutar ma xtaqx jisborza flus minn butu il-Ligi msemmija taghmilha car x’ inhuma r-responsabilitajiet tan-Nutar. Ghad-dewmien zejjed pero`, skond in-Nutar, ikkontribwixxa ukoll in parti l-attur Mallia li f’certu perjodu irrifjuta illi jgeddidlu cheque li kien hariglu precdentement. Imbaghad qal in-Nutar, Meta dak in nhar stess li fl-ahhar geddiduli insinwajtu l-kuntratt. (Xhieda 4 ta’ Gunju 2004). Is-socjeta` konvenuta da parti taghha kellha skond il-kuntratt ta’ bejgh tillibera l-fond mill-ipoteka, haga li naqset li taghmel u kwindi hija passibli ghad-danni kuntrattwali; jidher infatti car li hija ma lliberatx il-fond mhux biss ghaliex naqset li ggib provi li ghamlet dan biex tikkontradici dak li qal l-attur Mallia izda anke fl-istess kuntratt li permezz tieghu l-attur Bugeja biegh lill-Pauline Cilia fis-sena 2003 gie ndikat illi l-kompratrici kienet taf li qed tixtri fond ipotekat.

“Ghalhekk il-konvenuti naqsu t-tnejn mill-obbligi taghhom, il-konvenut Nutar Cassar dawk imposti mil-Ligi fuq imsemmija, u l-konvenuti Visa Investments Limited dawk kontrattwali.

“Naturalment dan mhux bizzejjed biex l-azzjoni ta’ l-atturi tirnexxi ghaliex irid ikun hemm ness bejn dan in-nuqqas u d-danni li qed jghid li sofra l-attur. Essenzjalment l-atturi qed jghidu li minhabba fid-dewmien biex seta’ jsir il-kuntratt finali bejn Bugeja u Cilia huma sofrew danni sostanzjali.

“Meta jigu esaminati l-atti tal-kawza pero` jidher li d-danni batihom l-attur Mallia. Infatti l-atturi l-ohra qatt ma telghu jixhdu u jidher li ma tantx kellhom interess fl-esitu tal-kawza. Ir-raguni ghaliex sar dan kienet pjuttost ikkomplikata izda jidher li Mallia kellu jiehu minghand Bugeja u dan ta’ l-ahhar cedielu l-fond ghalkemm ma jidher xejn f’ebda kuntratt jew skrittura. Dok B (a Fol 13) jindika li Bugeja pprometta li jbigh lill-Mallia u Cilia izda eventwalment il-kuntratt sar bejn Bugeja u Cilia biss. Allura finalment Mallia inkassa l-prezz hu (fil-fatt hekk xehed fis-seduta tal-14 ta’ Jannar 2004) ghaliex hu kien ghamel xogholijiet fil-fond. Dan jispjega ghaliex kien Mallia li kellu interess f’din il-kawza.

“Dan il-punt jippresenta intopp legali fis-sens li l-konvenuti t-tnejn eccepew li ma kien hemm ebda relazzjoni guridika bejn Mallia u Cilia minn naha u l-konvenuti minn naha l-ohra u dan proprju ghaliex il-kuntratt sar ma’ Bugeja biss. Is-socjeta` konvenuta eccepiet ukoll in vista tal-fatt li l-fond gie trasferit f’Novembru 2003 l-atturi Bugeja u Mallia ukoll ma kellhomx interess guridiku biex jistitwixxu l-azzjoni.

“Mill-punto di vista kuntrattwali hu minnu li in-Nutar Cassar kellu l-obbligu li jinsinwa l-kuntratt fil-konfront tal-partijiet fil-waqt li Visa Investments intrabtet ma’ Bugeja. Il-punt krucjali huwa allura jistax Mallia jirnexxi fl-azzjoni tieghu fuq bazi delittwali. Dan a bazi ta’ l-artiklu 1031 tal-Kodici Civili illi kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li ssir bi htija tieghu. L-artiklu 1033 jighid imbghad illi kull min jonqos

milli jaghmel xi obbligu li ghandu skond il-Ligi hu obligat ghal hsara li tigri minhabba f'hekk.

"F'dan il-kaz iz-zewg konvenuti kif gia` inghad naqsu mill-obbligi taghhom. Kieku kien kaz inqas komplikat kien ikollhom iwiegbu lil Bugeja. Il-fatt li fiz-zarbun ta' Bugeja dahal Mallia ma ghandhux fil-fehma tal-Qorti ibiddel l-affarijiet fis-sustanza taghhom. Dan ghaliex kull persuna li ssofri d-danni ghandha dritt, jekk dawn id-danni jkunu gew kagunati minn persuna ohra, titlob rizarciment ta' dawn id-danni jekk ikun hemm ness bejn id-danni u l-att ta' kommissjoni jew omissjoni da parti tal-konvenut. L-unika differenza mill-punto di vista legali hija li minflok danni kontrattwali ghandhom jigu akkordati danni a bazi ta' negligenza. Il-Qorti pero` thoss li f'certu punt Mallia bhal donnu webbes rasu u kif ser jinghad il-quddiem ikkontribwixxa hu stess biex id-danni komplew jikbru.

"KOMPUTAZZJONI TAD-DANNI.

"Mallia qed jitlob diversi danni li fil-fehma tal-Qorti mhux kollha gustifikati. Per esempju ma jistax jitlob rifuzjoni ta' l-ispejjez tal-kuntratt ghaliex dan effettivament sar. Il-fatt li ma giex insinwat ma jfissirx li qatt ma sar u una volta illum l-insinwar sar idghajjef it-tezi tieghu. Lanqas jista' jitlob rifuzjoni tal-hlas tac-cens ghaliex dan kien dovut minn Bugeja u jekk hallas hu ma kienx tort ta' hadd hlief ta' l-arrangamenti li saru bejnu u l-istess Bugeja u ma jistax jippretendi li haddiehor ihallas ghalih. Il-Qorti lanqas tista' tifhem ghaliex qed jitlob il-hlas ta' elf, tmien mija u hamsin lira Maltin (Lm1,850) rifuzjoni tal-boll ghaliex dan kellu jsir dejjem. Dan anke in vista tar-raba' talba tieghu. Fir-rigward tas-somma ta' elfejn, erbgha mija u hamsin lira Maltin (Lm2,450) ghat-taxxa skond l-istess attur in-Nutar La Rosa talab rifuzjoni u ghalhekk it-talba ghadha intempestiva izda l-Qorti tirriservalu d-dritt li jista' jkollu skond il-Ligi.

"Ghandu ragun pero` jilmenta li nkassa l-prezz tardivament minhabba n-nuqqas tal-konvenuti. Izda l-imghaxijiet ma jistghux jibdew ghaddejjin mill-1996 ghaliex il-konvenju sar f'Novembru 2000 u kwindi semmai il-

kuntratt seta’ jsir fil-bidu tas-sena 2001; kwindi hu ntitolat ghal mhux iktar minn tlett snin imghaxijiet bil-hamsa fil-mija ekwivalenti ghal hamest elef, mitejn u hamsin lira Maltin (Lm5,250). F’certu perjodu mhux car, Mallia kif gia` inghad irrifjuta li jerga’ jgedded ic-cheque li kien hareg a favur tan-Nutar u ghalhekk il-Qorti ser tnaqqas parti minn dan l-ammont u billi kif intqal il-perjodu mhux car, il-Qorti ser tnaqqas elf, mitejn u hamsin lira Maltin (Lm1,250) minn dan l-ammont u tirriduci d-danni ghas-somma ta’ erbghat elef lira Maltin (Lm4,000).

“Skond Mallia ukoll hu kellu jhallas mill-gdid is-somma ta’ elf, mitejn u hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm1,225) ghaliex ghal xi raguni n-Nutar Cassar ma sarrafx cheque ta’ dan l-ammont u issa qed jghid li ma jistax jirkupra l-flus. Madankollu ma gabx prova li pprova jirkupra tali somma u kwindi anke din it-talba hija intempestiva ghaliex l-ewwel ghandu jipprova jehodhom minghand min hariglu c-cheque.

“Ghal dak li jirrigwardja l-kundanna tal-hlas, il-Qorti ma tistax tikkundanna lill-konvenuti solidalment ghaliex ma hemmx bazi legali ghal tali talba izda ser tikkundannahom fi kwoti ugwali bejnithom.”

L-appelli intavolati

Mis-sentenza fuq imsemmija appellaw (a) in-Nutar Pubbliku Dr. Herbert Cassar b’rikors intavolat fl-14 ta’ Dicembru, 2004, (b) is-socjeta` konvenuta Visa Investments Limited b’rikors intavolat ukoll fl-14 ta’ Dicembru, 2004, u (c) b’mod incidentali l-atturi appellati li pprevalixxew ruhhom bid-dritt li taghtihom il-ligi meta intavolaw ir-risposta ghar-rikors ta’ l-appell tan-Nutar Dr. Herbert Cassar pprezentata fil-11 ta’ Jannar, 2005.

L-appell tan-Nutar Dr. Herbert Cassar

Fir-rikors imsemmi n-Nutar Herbert Cassar talab li din il-Qorti tirriforma s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti billi (1)

tirrevoka u thassar dik il-parti tas-sentenza fejn ma' gewx milqugha l-eccezzjonijiet tieghu fil-konfront ta' l-attur Raymond Mallia billi filwaqt li tilqa' l-istess eccezzjonijiet fil-konfront ta' l-attur Raymond Mallia tichad it-talbiet ta' l-istess Raymond Mallia fil-konfront ta' l-esponent appellant; u (2) tikkonferma dik il-parti ta' l-istess sentenza fejn l-eccezzjonijiet tieghu gew milqugha fil-konfront ta' l-atturi l-ohra Brian Bugeja u Pauline Cilia u dan kollu bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati Raymond Mallia, Brian Bugeja u Pauline Cilia.

L-appell tas-socjeta` Visa Investments Limited

It-talbiet fir-rikors intavolat mis-socjeta` Visa Investments Limited huma identici ghal dawk maghmula minn Nutar Dr. Herbert Cassar kif hawn fuq esposti u ghalhekk din is-socjeta` talbet li din il-Qorti tirriforma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti billi (1) tirrevoka u thassar dik il-parti tas-sentenza fejn ma gewx milqugha l-eccezzjonijiet taghha fil-konfront ta' l-attur Raymond Mallia billi filwaqt li tilqa' l-istess eccezzjonijiet fil-konfront ta' l-attur Raymond Mallia tichad it-talbiet ta' l-istess Raymond Mallia fil-konfront tas-socjeta` appellanti; u (2) tikkonferma dik il-parti ta' l-istess sentenza fejn l-eccezzjonijiet taghha gew milqugha fil-konfront ta' l-atturi l-ohra Brian Bugeja u Pauline Cilia u dan kollu bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati Raymond Mallia, Brian Bugeja u Pauline Cilia.

Dan l-appell gie dikjarat dezert b'digriet ta' din il-Qorti tat-8 ta' Mejju, 2007 billi ma kienx gie notifikat lill-partijiet kollha entro t-terminu tas-sena.

L-appell incidentali ta' l-a**tturi**

L-atturi appellati inqdew mill-appell tal-konvenut Nutar Cassar biex ressqu appell incidentali fejn talbu li din il-Qorti tilqa' l-appell incidentali taghhom fis-sens li, fil-kaz ta' l-appellati Brian Bugeja u Pauline Cilia timponi terminu qasir u perentorju li fih is-socjeta` konvenuta Visa Investments Ltd ghandha tassigura li titnehha kull

ipoteka/privilegg li tiggrava fuq l-appartament in kwistjoni, illum proprjeta` ta’ l-attrici Pauline Cilia, u ghal dawk li huma spejjez ta’ l-istess Bugeja u Cilia li dawn ghandhom jithallsu in solidum mill-konvenuti; u, fil-kaz ta’ l-appellat Raymond Mallia, li d-danni minnu sofferti jigu likwidati kif fuq spjegat fis-somma ta’ LM8700 (LM300 + LM8400), liema danni ghandhom jithallsu mill-konvenuti Nutar Cassar u Visa Investments Ltd solidalment bejniethom. Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi jithallsu mill-istess konvenuti, anki hawn solidalment bejniethom.

Ikkunsidrat:

Din hija kawza fejn l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti, cioe` in-Nutar Cassar bhala n-nutar responsabbli ghall-pubblikazzjoni ta’ att ta’ komprovendita ppubblikat fis-26 ta’ Jannar, 1996 kif ukoll is-socjeta` konvenuta qua venditrici fuq l-istess att, jigu kundannati li fl-ewwel lok jonoraw l-obbligi taghhom, billi in-Nutar jinsinwa l-istess att u s-socjeta` konvenuta billi thallas il-“Provisional Tax” minnha dovut fuq l-istess trasferiment kif ukoll tassikura li l-bank kreditur taghha jillibera l-appartament, mertu tat-trasferiment, mill-ipoteki u privilegg gravanti l-istess proprjeta`. Fit-tieni lok l-atturi talbu li l-konvenuti jigu kundannati solidalment bejniethom biex jhallsu dawk id-danni kagunati minhabba n-nuqqasijiet rispettivi taghhom.

Gara li fil-mori tal-kawza l-att li gie pubblikat fis-26 ta’ Jannar, 1996, fuq imsemmi, gie insinwat fit-18 ta’ Dicembru, 2000. Konsegwentement it-tieni u t-tielet talba attrici u cioe` fejn il-Qorti kienet qed tintalab li n-Nutar jinghata terminu biex jinsinwa l-istess att u li fin-nuqqas jinhatar Nutar Pubbliku biex jadempixxi dan l-obbligu, ma kienux aktar mehtiega u ghalhekk gew ceduti.

Gara wkoll li fl-4 ta’ Novembru, 2003 l-attur Brian Bugeja, li kien akkwista l-appartament numru 9 fil-hames sular tal-blokk ta’ appartament maghrufa bhala De Tigne minghand is-socjeta` konvenuta, in forza tal-kuntratt hawn fuq imsemmi, ittrasferixxa l-istess appartament lill-attrici Pauline Cilia b’kuntratt ppubblikat minn Nutar Clyde La Rosa u dana versu l-istess prezz li bih huwa kien akkwista

l-istess appartament bil-kuntratt tas-26 ta’ Jannar, 1996. Kien ghalhekk li l-konvenuti, b’noti pprezentati fit-22 ta’ Gunju, 2004, eccepew il-karenza ta’ interess ta’ l-atturi Mallia u Bugeja.

Bis-sentenza fuq imsemmija l-ewwel Qorti rriteniet li l-konvenuti ma kellhom ebda relazzjoni guridika mal-atturi Bugeja u Cilia u fi kwalunkwe kaz dawn l-atturi ma sofrew ebda danni. Kien ghalhekk li fir-rigward ta’ dawn l-atturi l-konvenuti gew illiberati mill-osservanza tal-gudizzju. Kuntrarjament l-ewwel Qorti rriteniet li kien hemm relazzjoni guridika bejn l-attur Mallia u l-konvenuti billi sabet li dan kien sofra danni bhala konsegwenza tan-nuqqasijiet ta’ l-istess konvenuti kif fuq elenkati. Ghalhekk l-ewwel Qorti wara li ddikjarat li l-konvenuti kienu effettivament responsabbli ghan-nuqqasijiet imsemmija aktar ‘il fuq, illikwidat id-danni dovuti lill-attur Mallia fis-somma ta’ LM4000, liema danni kienu jirraprezentaw l-imghax komputat bir-rata ta’ 5%; dan l-ammont kien jirraprezenta t-telf li l-istess Mallia sofra minhabba dewmien fil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh. Mill-ammont likwidat izda l-ewwel Qorti naqset percentwali billi rriteniet li l-istess Mallia kien jahti ta’ nuqqasijiet ukoll.

Ikkunsidrat:

Minn din is-sentenza appellaw b’mod principali z-zewg konvenuti; biss, kif rajna aktar ’il fuq l-appell tas-socjeta` Visa Investments Ltd gie dikjarat dezert ghar-ragunijiet fuq moghtija u ghalhekk din il-Qorti ma tistax tiehu konsiderazzjoni ta’ dan l-appell u sejra tikkonsidra biss l-appell tan-Nutar Herbert Cassar kif ukoll l-appell incidentali intavolat mill-atturi.

L-aggravji tan-Nutar Dr. Herbert Cassar

L-aggravji mressqa minn Nutar Herbert Cassar huma principalment tnejn u cioe`:

a) li ma jezisti ebda ness guridiku jew ta’ xort ohra bejn l-appellant u l-attur Raymond Mallia u

b) li ma jirrizulta minn imkien li Raymond Mallia sofra danni billi rcieva l-prezz ta’ l-appartament tardivament.

Ikkunsidrat:

Ness guridiku

Fl-ewwel lok jigi osservat li jekk il-konvenut appellant jirnexxilu jissodisfa din il-Qorti li ma hemm ebda relazzjoni guridika bejnu u l-attur Raymond Mallia l-obbligu da parti tieghu li jhallas xi danni lill-istess Raymond Mallia jispicca. B’dana pero` li kull dikjarazzjoni f’dan is-sens qatt ma tista’ tolqot jew tibbenefika lis-socjeta` Visa Investments Ltd billi fil-konfront taghha s-sentenza appellata taghmel stat.

F’dan ir-rigward qed jigi sottomess mill-konvenut appellant li Raymond Mallia ma seta’ qatt jivvanta xi drittijiet fil-konfront ta’ jew jasserixxi obbligu kontra tieghu. Infatti hu josserva li mill-atti processwali jirrizulta li “*Raymond Mallia huwa kompletament estraneju ghall-att ta’ kompro-vendita li kien is-sors ta’ kull rapport kuntrattwali u legali li seta’ gie instawrat fuq naha wahda mis-socjeta` venditrici konvenuta Visa Investments Limited u fuq in-naha l-ohra man-Nutar Pubbliku l-esponent appellant*.” Ikompli jghid l-appellant li “*ma jezisti ebda dokument, skrittura jew att li bih jirrizulta ppruvat li Brian Bugeja seta’ kien ‘presta nome’ ta’ Raymond Mallia jew li kien kreditur tieghu jew li l-istess Brian Bugeja assenja xi drittijiet litiguzi li seta’ kellu kontra l-konvenuti favur l-attur Raymond Mallia.*”

Fir-risposta taghhom l-atturi qed jissottomettu li dan l-aggravju mhux gustifikat billi huwa d-dmir tan-Nutar li jinsinwa att minnu pubblikat fit-terminu preskritt mil-ligi. Dan l-obbligu hu “*ta’ ordni pubbliku li jaffettwa u jinteressa lill-pubbliku in generali u bhala tali m’ghandu bzonn ta’ ebda ness kuntrattwali kif qed jippretendi l-appellant. Bizzejjed li minn jippretendi d-danni minghand nutar pubbliku jipprova li huwa sofra tali danni bhala konsegwenza diretta* ta’ l-o*mmissjoni tan-nutar in kwistjoni.*”

Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb ta’ l-atturi appellati fis-sens li l-insinwar ta’ kuntratt huwa ta’ ordni pubbliku u li fil-kaz li n-nutar jonqos, huwa passibbli ghad-danni. Biss minn jirreklama d-danni jrid juri li huwa b’xi mod gie milqut avversament bin-nuqqas tan-nutar. Principalment huma l-partijiet li jistghu jirreklamaw danni billi nuqqas simili certament jippregudika l-posizzjoni taghhom qua venditur u kompratur rispettivament tal-proprjeta` in vendita. Jista’ ukoll jirreklama danni terz interessat f’dik il-proprjeta` bhal ma hu kreditur ipotekarju billi l-assenza ta’ l-insinwa ta’ l-att thalli tali kreditur jew parti interessata fid-dlam b’mod li ma jkunx jista’ jirreklama d-drittijiet tieghu. Pero` persuna ghal kollox estranea ghall-att ta’ vendita qatt ma jista’ jirreklama danni minhabba n-nuqqas tan-nutar li jinsinwa l-kuntratt jekk ma jipprovax li b’xi mod kellu interess dirett f’dak il-bejgh. Mill-atti processwali dan l-interess ma jirrizultax. Infatti l-attur Mallia ma jiffigura bl-ebda mod fil-bejgh maghmul fis-26 ta’ Jannar, 1996 bejn Bugeja u Visa Investment Ltd, li huwa l-kuntratt li n-Nutar konvenut naqas jinsinwa u li skond l-ewwel Qorti kien ir-raguni ghar-responsabbilita` tieghu ghad-danni. Infatti f’dan il-kuntratt, fejn jidhru biss l-attur Bugeja u s-socjeta` konvenuta Visa Investments, jinghad espressament li l-bejgh kien qed isir “*In consideration of the agreed price of thirty five thousand Malta Liri (LM35,000) which sum* <u>*purchaser*</u> *is paying on this deed to the vendors nomine who accept and receive the said amount and give due receipt.*” L-attur Mallia la jidher fuq il-kuntratt u lanqas issir referenza diretta jew indiretta ghal xi interess li seta’ kellu. Lanqas dan Mallia ma jidher fuq il-kuntratt ta’ bejgh tal-4 ta’ Novembru, 2003 meta l-attur Brian Bugeja ittrasferixxa l-istess appartament lill-attrici Pauline Cilia. Fl-imsemmi kuntratt jinghad li l-prezz ta’ Lm35,000 “*the vendor declares that he has already received prior to this day, and for which price the vendor tenders due acknowledgement and receipt on this deed.*” F’dan in-negozju ghalhekk l-attur Mallia ma jiffigura bl-ebda mod. Il-Qorti tista’ forsi, mix-xiehda ta’ l-istess Mallia moghtija fid-19 ta’ Novembru 2003 tifhem li dan Mallia kellu xi interess billi kien hadem fl-appartament u kien ghalhekk kreditur tas-socjeta` Visa Investments Ltd; biss dan il-kreditu la jirrizulta u anqas u anqas ma gie kwantifikat u konsegwentement din il-Qorti ma tistax

taqbel ma dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti li Mallia kien intitolat ghall-kumpens minhabba dewmien fl-ezekuzzjoni ta' obbligazzjoni minhabba n-nuqqas tal-konvenut appellant ghas-semplici raguni li ma tirrizulta ebda obbligazzjoni favur l-attur Mallia.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti hija tal-fehma li l-aggravju mressaq mill-appellant Nutar Herbert Cassar fis-sens li ma hemm ebda relazzjoni guridika bejnu u l-attur Mallia huwa gustifkat u ghalhekk l-appell interpost ser jigi milqugh. Fic-cirkostanzi mhux il-kaz li fir-rigward ta' l-appellant tigi ezaminata l-kwistjoni tal-likwidazzjoni tad-danni.

L-aggravji ta' l-atturi appellanti

L-atturi appellaw b'mod incidentali u qed jindirizzaw l-ilmenti taghhom separatament billi:

Fir-rigward ta' l-appellant Raymond Mallia dan qed jilmenta:

a) dwar il-mod kif gew likwidati d-danni u
b) dwar in-nuqqas ta' solidarjeta` bejn il-konvenuti.

Fir-rigward ta' l-appellanti Bugeja u Cilia dawn qed jilmentaw:

a) li l-ewwel Qorti naqset li timponi terminu qasir u perentorju li fih is-socjeta` konvenuta kellha thallas il-*Provisional Capital Gains Tax*, u tnehhi l-ipoteki u l-privilegg gravanti l-fond mertu tal-kawza; u
b) li huma gew kundannati jhallsu l-ispejjez taghhom meta inghataw ragun f'diversi domandi.

Dwar l-appell ta' Raymond Mallia

Jinghad qabel xejn li in vista ta' dak li gie deciz hawn fuq fir-rigward tal-konvenut Nutar Herbert Cassar kull aggravju dwar in-nuqqas ta' solidarjeta` bejn il-konvenuti

ma jistax jigi kunsidrat billi l-istess konvenut Nutar Cassar ser jigi liberat minn kull responsabbilita` fil-konfront ta' l-attur Mallia u fi kwalunkwe kaz ma hemm ebda talba biex tigi revokata dik il-parti tas-sentenza fejn il-konvenuti gew kundannati jhallsu "*fi kwoti ugwali bejniethom*" is-somma ta' LM4000 likwidata mill-istess Qorti "*u cioe` elfejn lira Maltin (LM2000) kull wiehed minnhom.*" Dwar l-ammont likwidat bhala danni din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel Qorti kienet pienament fid-drittijiet diskrezzjonali taghha li tillikwida dawn id-danni bil-mod kif hasset li kien l-aktar xieraq u din il-Qorti ma tara ebda raguni ghala ghandha tiddisturba l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti.

L-appellant Mallia qed jilmenta wkoll mill-fatt li l-ewwel Qorti ma akkordatlux l-ammont ta' LM300 bhala rifuzjoni minhabba li n-Nutar naqas mill-obbligu tieghu li jinsinwa l-att. Biss f'dan ir-rigward jerga' jinghad li gialadarba l-appell tan-Nutar Cassar gie milqugh dan l-aggravju ma jistax jigi kunsidrat.

Dwar l-appell ta' Bugeja u Cilia

Qed jigi lamentat l-fatt li l-ewwel Qorti naqset li timponi terminu qasir li fih is-socjeta` Visa Investments kellha thallas il-*Provisional Capital Gains Tax*. Din il-Qorti izda hija tal-fehma li dan l-aggravju ma ghandu ebda sustanza billi kif irrizulta l-kuntratt gie insinwat u biex sar hekk tifhem li s-socjeta` konvenuta hallset l-ammont minnha dovut. Izda fi kwalunkwe kaz dan in-nuqqas qatt ma setgha jaffettwa lill-appellanti billi r-relazzjoni dwar dan il-pagament hija bejn id-Dipartiment tat-Taxxi u s-socjeta` venditrici u kull nuqqas ta' hlas da parti ta' l-istess socjeta` qatt ma seta' jippregudika lill-akkwirent fuq l-att ta' bejgh.

Dwar l-ipoteki u l-privilegg gravanti l-proprjeta` issir referenza ghal dak li tnizzel fil-kuntratt ta' bejgh tal-4 ta' Novembru 2003 bejn Bugeja u Cilia u cioe` li "*The purchaser [Cilia] declares that she is aware that the property the subject of the present deed is subject to a special hypothec... she is aware of the implications of this*

as this was explained to her...”. La darba Bugeja biegh il-fond milqut bl-ipoteki certament issa ma ghandu ebda interess fl-ezistenza ta’ l-istess ipoteki. Mentri da parti ta’ l-akkwirenti Cilia jidher li din assumiet responsabbilita` vis-à-vis dawn l-ipoteki u accettathom minghajr ebda rizerva. Kif tista’ issa titlob li s-socjeta` Visa Investments Ltd li, del resto, lanqas biss ma kienet parti fil-kuntratt tal-4 ta’ Novembru, 2003, tnehhi dawn l-ipoteki f’terminu moghti mill-Qorti?
Dwar l-ispejjez kif ordnati mill-ewwel Qorti jidher li dawn huma korretti la darba gie dikjarat li l-appellanti Bugeja u Cilia ma kellhom ebda interess fil-kawza; dikjarazzjoni li din il-Qorti tikkondividi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti qedghha tirriforma s-sentenza appellata billi, fl-ewwel lok, tiddikjara l-appell tas-socjeta` Visa Investments Ltd dezert u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata fil-konfront biss ta’ l-istess socjeta` u fejn jikkoncerna l-istess socjeta`; fit-tieni lok tilqa’ l-appell tan-Nutar Herbert Cassar u b’hekk tirrevoka s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti limitatament f’dik il-parti fejn dan gie ikkundannat ihallas danni lill-attur Raymond Mallia u parti mill-ispejjez tal-kawza; tichad l-appell incidentali ta’ l-atturi appellati u b’hekk tikkonferma s-sentenza appellata fl-interezza taghha hlief ghal dak li inghad hawn fuq fir-rigward tal-konvenut Nutar Herbert Cassar. L-ispejjez ghandhom jigu sopportati hekk: kwantu ghal dawk ta’ l-appell tas-socjeta` Visa Investments Limited mill-istess socjeta`; ghall-bqija l-ispejjez l-ohra kollha, kemm dawk ta’ l-ewwel istanza kif ukoll ta’ dan l-appell, jithallsu kwantu ghal seba’ partijiet minn ghaxra ($^{7}/_{10}$) mis-socjeta` Visa Investments Limited, Raymond Cilia, Brian Bugeja u Pauline Cilia fi kwoti ndaqs bejniethom; u r-rimanenti tlett partijiet minn ghaxra ($^{3}/_{10}$) min-Nutar Herbert Cassar.

< Sentenza Finali >

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