MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 286/2002/1

Carmel u Helen konjugi Galea

v.

Nutar Pubbliku Dott. Pierre Falzon

Il-Qorti:

I. Is-Sentenza Appellata

1. Din hija kawza ghar-rizarciment tad-danni li soffrew l-atturi in konnessjoni ma' konvenju difettuz. L-atturi ressqu din il-kawza kontra n-Nutar li rrediga l-konvenju fuq

allegazzjoni illi huwa kien accerta lill-atturi li kellu r-ricerki lesti u li setghu iserrhu rashom mill-vendituri. Din il-kawza nstemghet quddiem l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili u giet deciza minnha fit-12 ta’ Ottubru 2006 bis-segwenti sentenza:
“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’ erbghin 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 rcevew 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 ppartecipa 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 responsabbli 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;

“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 tal-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-digrieti 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 ghall-akkwist minnhom ta’ bicca art maghrufa bhala *“Budaq ta’ Qaghdi”* 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 ghaddew lill-vendituri, bhala depositu, nofs il-prezz miftiehem, cioe`, 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, ghal diversi drabi, serrah mohh l-attur dwar l-affidabilita` u t-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 setax 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 ghalih Lm17,700 u Matthew Pace zamm Lm2,300;

Joseph Grech ma nghatax 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) ghal kundanna ta' Joseph Fenech ghall-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 probabbilita` 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 <u>Zaraga</u> (*"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 presto ad una duplice qualificazione: contrattuale ex mandato e legale ex pubblico ufficio".

“Tal-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-adempemento 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 confronte 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 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".

"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 constante

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 regore 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, <u>Vito Pace</u> (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 gurisprudenzjali fl-Italja, ghax thoss li wasal iz-zmien li anke hawn Malta, in-nutara jibdew jassumu tali responsabilitajiet. Huma hafna l-kazijiet fejn nutara jiehdu 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 invariabilment tkun li r-responsabilita` taghhom tibda u tispicca mal-kitba formali tal-att. Hemm bzonn li ghal pariri li jaghtu de facto

jibdew 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 <u>ghandu</u> 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 <u>"di compiere tutte le attivita` preparatorie e successive per il conseguimento del risultato voluto dalle parti"</u> – Cass. 20 ta' Frar, 1987. Nutar jista' jinheles biss minn din ir-responsabbilita` f'kaz ta' awtorizzazzjoni <u>espressa</u> tal-partijiet kollha involuti fuq dak l-att (preferibilment, registrata fuq l-att innifsu) li generalment tistenna li tigri 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 <u>Ruotolo</u> (*"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 obbligat, 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 mhiex 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-suppost vendituri Joseph Fenech, Josef Grech u Matthew Pace, iffirmaw konvenju ghal-akkwist da parti tal-atturi ta’ bicca art f’Burmarrad. Meta sehh 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’ jirranga 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 iffirmat il-konvenju fejn deheru bhala xerrejja Joseph Fenech, Josef Grech u Matthew Pace.

"Xi tlett gimghat wara dan il-konvenju, ix-xerrejja msemmija deheru quddiem l-istess Nutar Falzon u obbligaw ruhhom li jbieghu l-istess art lill-atturi bil-prezz ta' Lm40,000. Meta kellu jigi iffirmat dan il-konvenju, l-atturi kienu akkumpanjati mill-Avukat taghhom, Dr. Louis G. Vella, izda l-konvenju ma giex iffirmat 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 dawk *"tfal 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 jirranga 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 pubblikazzjoni ta' att li ma kienx *"idoneo a produrre il risultato pratico perseguito"*. L-agir tan-Nutar,, meta stqarr quddiem kulhadd li r-ricerki kienu lsti, 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 l-flus lil Joseph Fenech, kien ikkomunika man-Nutar Falzon u dan serrahlu mohhu dwar l-affidabilita` tieghu. Fuq kollox, kif xehed Dr. Vella, meta huwa irrimarka man-Nutar Falzon li kien obbligu tieghu jirranga 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 rispett 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 bi 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 gralhom, kienu naïve 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 skuzabbli 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 jistriehu 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-depozitu 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 sehh tort 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.

"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-ispejjez tal-kawza, fid-dawl tal-involviment tal-konvenut, jithallsu kollha mill-istess konvenut."

<u>II. L-Appell</u>

2. Il-konvenut hassu aggravat b'din is-sentenza u fl-1 ta' Novembru 2006 interpona appell minnha. L-aggravji mressqa minnu huma migjuba b'hafna ripetizzjonijiet u ghalhekk din il-Qorti sejra taggrupahom koncizament hekk:

(a) L-appellant ma jaqbilx mad-decizjoni tal-ewwel Qorti li sostniet li r-relazzjoni tan-Nutar Pubbliku fil-konfront tal-partijiet li jitolbu s-servizz tieghu ghandha titqies bhala wahda kuntrattwali;

(b) L-appellant isostni li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-provi meta emmnet il-verzjoni tal-atturi li huwa kellu r-ricerki lesti u li huma setghu jserrhu rashom mill-vendituri;
(c) L-appellant isostni li l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta stabbiliet illi l-appellant kien agixxa b'inkurja gravi jew b'negligenza grassa fil-konfront tal-appellati u li ghalhekk din il-Qorti zbaljat meta sabitu responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi;
(d) L-ewwel Qorti ma kienetx korretta li, wara li sabet li l-appellant agixxa b'inkurja gravi jew *gross negligence*, hija mbaghad osservat, b'riferenza ghall-iffirmar tal-iskrittura privata datata 27 ta' Lulju 2001, li l-atturi ma jmisshomx fdaw lill-appellant "li kien ghadu kif ingannahom". L-appellant sostna li apparti li ma ngabet l-ebda prova ta' qerq, l-ewwel Qorti certament ma kienetx korretta f'dak li qalet. Dan ghaliex wiehed ma jistax jezercita ingann, li jirrikjedi x-xjenza u fl-istess waqt ikun negligenti, liema stat jippressuponi nuqqas ta' hsieb.
(e) L-appellant isostni li l-komputazzjoni li l-ewwel Qorti ghamlet fil-likwidazzjoni tad-danni mhix wahda korretta;

Ghalhekk l-appellant talab lil din il-Qorti tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata moghtija mill-ewwel Qorti, u wara li tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu, tichad it-talbiet tal-appellati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellati.

3. Fil-15 ta' Dicembru 2006 l-appellati ipprezentaw ir-risposta tal-appell taghhom. Huma nqdew mill-appell interpost mill-appellant sabiex jipprezentaw appell incidentali li fih resqu l-aggravju taghhom. L-aggravvju taghhom jirrigwarda sostanzjalment il-likwidazzjoni tad-danni maghmula mill-ewwel Qorti. L-appellati jsostnu li l-appellant ghandu jigi kkundannat *ex contractu* ghas-somma kollha sofferta minnhom bhala danni. Huma talbu li l-appell tal-konvenut jigi michud, bl-ispejjez u billi s-sentenza appellata hija gusta in kwantu din sabet lill-konvenut kontrattwalment responsabbli ghad-danni sofferti minnhom, huma talbu li s-sentenza appellata tigi sa hawn konfermata, izda talbu li l-istess sentenza

appellata tigi revokata fejn din illikwidat id-danni fis-somma ta’ Lm8850 u minflok tikkundanna l-konvenut li jhallashom is-somma ta’ Lm17,700, oltre l-ispejjez kollha gudizzjarji minnhom indikati, flimkien mal-imghax mit-3 ta’ Ottubru 2001.

4. Il-konvenut appellant wiegeb ghall-appell incidentali tal-atturi fit-12 ta’ Frar 2007 u talab li l-istess appell incidentali jigi michud u li t-talba kontenuta fl-appell fuqha tigi milqugha minn din il-Qorti.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

5. Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma, fil-qosor dawn: l-atturi konjugi Galea ghamlu konvenju fil-11 ta’ April 2001, ghal xiri ta’ fond rurali minghand Joseph Fenech, Matthew Pace u Josef Grech u n-nisa taghhom. Dawn tal-ahhar, cioe` Joseph Fenech u shabu, li m’humiex parti f’din il-kawza, ma kienux is-sidien tal-imsemmi fond izda kellhom biss drittijiet fuq konvenju ma’ certu Sammy Lauron, li kien jokkupa dan il-fond. Fis-16 ta’ April 2001, il-konjugi Galea hallsu Lm4000 akkont tal-prezz. Wara din id-data thallsu wkoll Lm16,000 permezz ta’ numru ta’ cekkijiet mahrug in favur Fenech, Grech jew Pace biex b’hekk l-atturi gew li hallsu total ta’ Lm20.000 akkont tal-prezz. Jidher illi sussegwentement il-konjugi Galea saru jafu minghand Matthew Pace illi l-kuntratt finali ma setax isir billi rrizulta li l-fond ma kienx fil-fatt proprjeta` ta’ Sammy Lauron, izda kien proprjeta` tal-Gvern moghti lilu bi qbiela. Il-konjugi Galea, preokkupati illi kienu lahqu hallsu Lm20,000, talbu flushom lura. Fis-27 ta’ April 2001 marru ghand in-Nutar fejn iltaqghu ma’ Matthew Pace u Joseph Fenech u hemmhekk iffirmaw skrittura privata, li permezz taghha Pace irrifonda Lm2300 u gie rilaxxat mill-ftehim u mill-obbligi derivanti mill-konvenju tal-11 ta’ April 2001. Fuq l-istess skrittura, Joseph Fenech accetta u ffirma illi kellu jirrifondi lill-konjugi Galea Lm17,700 sal-1 ta’ Awwissu 2001. Jidher illi ghadda z-zmien u Fenech baqa’ ma hallasx. Ghalhekk il-konjugi Galea fethu kawza kontra Joseph Fenech (Citazzjoni Numru 1818/01 GCD) li nqatghet favur taghhom. Madanakollu, meta gew biex jesegwixxu s-sentenza, sabu li dan Fenech ma kellu l-

ebda assi f'ismu. L-atturi mbaghad, fit-12 ta' Marzu 2002, fethu l-odjerna kawza kontra n-Nutar Pierre Falzon li kien irrediga z-zewg konvenji konnessi mal-fond *de quo* kif ukoll l-iskrittura privata tas-27 ta' Lulju 2001. Il-konjugi Galea ippremettew illi peress illi n-Nutar Falzon kien accertahom illi r-ricerki kienu lesti meta huma ffirmaw il-konvenju ma' Fenech, Pace u Grech ghaliex kliem in-Nutar serrhilhom rashom li setghu jhallsu l-ammont li hallsu fuq il-konvenju. Il-konjugi Pace allegaw illi li kieku ma kienux ghar-rassigurazzjonijiet tan-Nutar dwar Fenech, Pace u Grech, huma ma kienux icedu ghall-pressjoni li saritilhom biex jghaddulu izjed flus. Il-konjugi Pace allegaw fic-citazzjoni taghhom illi l-konvenut bl-agir tieghu xejn professjonali u frawdolenti kien partecipi f'messa in xena li wasslet biex l-atturi jigu defrawdati. Huma talbu lill-ewwel Qorti li wara li taghmel dikjarazzjoni f'dan is-sens, tikkundanna lill-konvenut ihallashom id-danni kollha li talbu lil dik il-Qorti li tillikwida.

6. Fit-12 ta' Ottubru 2006 il-Prim Awla tal-Qorti Civili taghat id-decizjoni taghha li biha sabet illi n-Nutar Pierre Falzon kien agixxa b'inkurja gravi jew *gross negligence* u sabitu responsabbli ghal danni ammontanti ghal Lm8850. Huwa gie kkundannat ihallas din is-somma, bl-imghax mit-3 ta' Ottubru 2001, flimkien ma' l-ispejjez kollha fil-kawza.

7. L-ewwel aggravju mressaq mill-appellant jikkoncerna n-natura guridika tar-relazzjoni bejn Nutar Pubbliku u l-partijiet li jitolbu s-servizz tieghu. L-appellant isostni illi mhux minnu, kif sostniet l-ewwel Qorti, illi l-Qrati taghna qatt ma hadu posizzjoni fir-rigward tan-natura tar-relazzjoni bejn in-Nutar u l-partijiet. L-appellant ghamel referenza ghal zewg decizjonijiet tal-Qrati taghna.

8. L-ewwel decizjoni li l-appellant jaghmel referenza ghaliha hija dik moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Xuereb v. Agius et** deciza fit-23 ta' Mejju 1960. L-appellant isostni li f'din id-decizjoni l-Qorti qieset li ghalkemm ir-responsabbilita` ta' Nutar ghandha tigi dejjem regolata bir-regoli ta' delitt jew kwazi-delitt, u ghalhekk qieset ir-responsabbilita` tieghu bhala wahda

extra-kuntrattwali, osservat li f'certi cirkustanzi tista' tinholoq rabta kuntrattwali bejn in-Nutar u l-'klijent'.

9. L-appellant jaghmel referenza wkoll ghad-decizjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili moghtija fit-30 ta' Ottubru 1992 fl-ismijiet **Zammit v. Tabone** fejn intqal illi:
"*Il-gurisprudenza in materja tammetti l-possibilita` li tavvera ruhha kolpa extra-kuntrattwali li biex tissussisti jehtieg li l-vjolazzjoni ma jkollha ebda rapport dirett mal-kuntratt pre-ezistenti u cioe` ma l-inkarigu li jkun inghata mill-kolpit – f'dan il-kaz l-attur – lill-konvenut Nutar biex jirredigi l-iskrittura de quo (Mary Xuereb v. Nutar Emmanuele Agius – PA 31 ta' Ottubru 1959*)"

10. L-appellant isostni li l-istruttura tan-nutarjat taht il-ligi Maltija hija differenti minn dik Taljana. Fuq din il-bazi, l-appellant jissottometti illi mhux korrett li wiehed japplika l-gurisprudenza Taljana meta r-retroxena ta' kif jahdem Nutar Taljan hija fil-fatt differenti minn dik li jahdem fiha n-Nutar Malti.

11. L-appellant isostni li l-posizzjoni li hadet l-ewwel Qorti dwar in-natura tar-relazzjoni bejn in-Nutar u l-partijiet a bazi tal-gurisprudenza Taljana hija wkoll soggetta ghal nuqqas ta' qbil fl-Italja stess. L-appellant jaghmel referenza ghall-guristi Taljani Scarpello u Biondi li jsostnu li n-natura tar-responsabbilita` civili tan-Nutar mhix kuntrattwali ghaliex in-Nutar jezercita l-professjoni tieghu mhux b'rizultat ta' xi ftehim espress jew implicitu bejnu u bejn il-partijiet izda ghaliex huwa obbligat li jaghmel dan bil-ligi u jista' biss jirrifjuta li jaghti s-servizzi tieghu f'kazijiet eccezzjonali li jinsabu elenkati fil-ligi. L-appellant ikompli illi dawn il-guristi jemmnu li d-dover tan-Nutar Pubbliku jmur oltre l-interessi tal-partijiet, ghaliex l-ghan principali tal-professjoni notarili huwa dak li jipprotegi l-interess pubbliku. L-appellant izid ukoll illi hemm differenza wkoll bejn il-ligi Taljana u dik Maltija f'dak li jirrigwarda l-grad ta' diligenza li ghandu jezercita` l-professjonista, ghaliex filwaqt li l-ligi Taljana titkellem dwar 'diligenza qualificata', ma jidhirx li l-ligi Maltija tikkwalifika d-diligenza li ghandu juza n-Nutar b'tali mod li din tkun oghla minn dik normali tal-bonus paterfamilias. L-

appellant isostni illi z-zewg sentenzi citati minnu aktar 'l fuq ukoll jenuncjaw dan u jikkwota Artikolu 1032(2) tal-Kodici Civili li jghid:
"*Hadd ma jwiegeb, fin-nuqqas ta' disposizzjoni espressa tal-ligi, ghall-hsara li tigri minhabba nuqqas ta' prudenza, ta' diligenza jew ta' hsieb fi grad akbar".*

Jikkwota wkoll Artikolu 1176 tal-Kodici Civili Taljan
"*Nell'adempimento delle obligazioni inerenti all-esercizio di un'attivita` professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attivita` esercitata".*

12. L-appellant isostni li hemm differenza bejn il-ligi taghna u dik Taljana u a bazi ta' dan, l-ewwel Qorti kellha tikkunsidra tali differenza meta ghamlet referenza ghall-gurisprudenza u guristi Taljani.

13. Din il-Qorti tibda biex tosserva li ghalkemm l-appellant jallega illi hemm differenzi fis-sustanza bejn il-ligijiet Maltin u dawk Taljani, ftit li xejn huwa specifiku.

14. Il-funzjoni tan-Nutar Pubbliku Malti hija doppja: dik ta' ufficjal pubbliku, fejn in-nutar ghandu l-funzjoni illi jaghti fidi pubblika lil atti jew dokumenti li jirredigi u li jircievi, u dik ta' professjonist liberu u indipendenti, li ghandu responsabbilita` lejn il-partijiet li jkunu talbu s-servizz tieghu u jkun allura partecipi fl-att notarili minnu redatt. Dawn iz-zewg funzjonijiet jipprotegu zewg interessi separati izda li huma intrinsici fil-professjoni ta' nutar pubbliku; in-nutar ghandu r-responsabbilita` li jissalvagwardja l-interess pubbliku kif ukoll l-interess privat. In-nutar pubbliku jissalvagwardja l-interess pubbliku billi jirredigi bil-formulatajiet kollha skond il-ligi, atti fost il-hajjin u testmenti, jaghtihom fidi pubblika, jippreservahom u jaghti kopji u estratti ta' dawn l-atti u testmenti (art. 2(1) tal-Kap. 55 – Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili). In-nutar huwa wkoll obbligat li jissalvagwardja l-interessi tal-partijiet illi jkunu nqdew bis-servizz tieghu billi, *inter alia*, jassigura ruhu li jistabilixxi l-volonta` tal-partijiet u wara li jkun irrediga l-att, jaqrahulhom u jfissirulhom, isaqsihom jekk dan hux skond il-volonta` taghhom (art. 25(4) Kap. 55). Din id-doppja

funzjoni tirrizulta wkoll mill-Legge Notarile Taljana tal-1913, li fuqha Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta' Malta huwa msejjes. Il-funzjoni pubblika u l-funzjoni ta' *libero professionista* tan-nutar pubbliku ma tistax tigi separata u tali dottrina hija ormai accettata minn diversi guristi prominenti Taljani fosthom Vincenzo Baratta li jghid:
"Se si considera l'attivita` professionale di consulente di diritto separata da quella insita nella pubblica funzione, non si ha attivita` di notaio, cosi` come non e` notarile l'esercizio della pubblica funzione se non e` diretta a formare il negozio regolatore di legittimi interessi patrimoniali delle parti" (Baratta Vincenzo, Riv. Notar., 1955, p. 101, in "Novissimo Digesto Italiano" p. 359)

15. Il-funzjoni pubblika tan-nutar pubbliku ggib maghha responsabbilitajiet li jaqghu taht l-isfera pubblika rregolati mill-Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta' Malta. Jekk nutar pubbliku ma josservax il-forma li biha huwa ghandu jirredigi l-atti notarili kif ukoll il-proceduri preskritti, allura jkun qed jivvjola dan l-Att, fil-kapacita` tieghu ta' ufficjal pubbliku. Tali responsabbilita` normalment titqies bhala wahda extra-kuntrattwali. Min-naha l-ohra, in-Nutar Pubbliku ghandu wkoll responsabbilita` kuntrattwali, fil-kapacita` tieghu bhala *libero professionista*, u dan a bazi tal-mandat moghti lilu mill-partijiet.
"*La responsabbilita` del notaio per colpa nell'adempimento delle sue funzioni ha, nei confronti delle parti, natura esclusivament contrattuale, in quanto, pur essendo tenuto a una prestazione di mezzi e non di risultato, egli deve tuttavia predisporre e impegnare i mezzi di cui dispone in vista del conseguimento del risultato voluto dalle parti, con la diligenza media di un professionista sufficientement preparato e avveduto, sicche' la su opera non piu' ridursi a quella di un passivo registratore delle dichiarazioni altrui, ma deve estendersi ad un'attivita` preparatoria adeguata." (Corte di Cassazione, 23/6/1979, n. 3520)*

16. Jekk imbaghad jirrizulta minn xi ligi ohra, barra dik notarili, illi n-Nutar Pubbliku kellu d-dover illi jagixxi b'certu mod f'cirkostanzi partikolari jew li kellu xi obbligu impost fuqu minn xi ligi partikolari, allura jekk jonqos minn dawn

id-dmirijiet, titwieled ir-responsabbilita` akwiljana li hija msejsa fuq il-principji tad-delitti u kwazi-delitti fil-Kodici Civili.

17. Fis-sentenza **M. Xuereb et v. Nutar E. Agius** moghtija fit-23 ta' Mejju, 1960 minn din il-Qorti, il-kaz kien jinvolvi parir erroneju illi n-Nutar konvenut ammetta li kien taha lill-parti wahda fir-redazzjoni ta' kuntratt ta' cens temporanju.

18. Rigward ir-responsabbilita` tan-Nutar versu l-parti lesa, din il-Qorti osservat hekk:
"*Din il-Qorti, ghalhekk, tirritjeni li r-responsabbilita` tal-konvenut ghandha titqies in bazi tal-principji ormai pacifici in materja, u li hu ghandu jigi ritenut responsabbli jekk kien hemm mill-parti tieghu inkurja gravi jew gross negligence;"*

19. Illi din il-Qorti ezaminat akkuratament l-ewwel parti tas-sentenza appellata, fejn l-ewwel Qorti dahlet fil-fond fl-aspett legali tar-responsabbilita` tan-nutar pubbliku. Din il-Qorti taqbel sostanzjalment maghha fejn irriteniet li n-nutar ghandu juza d-diligenza professjonali tieghu mhux biss biex jara li l-att innifsu jkun formalment redatt skond il-ligi, izda wkoll li dan jilhaq il-mira tal-partijiet. Biex jintlahaq dan il-ghan, in-nutar hu mistenni li jimpenja ruhu biex iforni "attivita` preparatorja adegwata". Biex nutar jezimi ruhu minn din l-ahhar imsemmija responsabbilita` huwa dejjem desiderabbli li nota f'dan is-sens titnizzel preferibbilment fuq l-att notarili nnifsu. Din il-Qorti hija tal-fehma wkoll li ghandha tikkondividi dak li l-ewwel Qorti rriteniet fis-sentenza appellellata dwar ir-responsabbilita` tan-nutar fir-redazzjoni ta' konvenju u cioe`
"F'kaz ta' konvenju, il-posizzjoni li hadet il-gurisprudenza u d-duttrina Taljana hija li, hawn ukoll, 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-responsabbilita` 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 obbligat, 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.”

20. L-appellant isostni li l-ewwel Qorti ma ghamlitx apprezzament tajjeb tal-provi u kienet skorretta meta tat kredebbilita` lit-tezi tal-appellati li allegaw illi n-Nutar kien qalilhom illi r-ricerki kienu lesti qabel ma sar il-konvenju. L-appellant isostni illi huwa jichad li kien qal lill-atturi li r-ricerki kienu lesti. Huwa jichad ukoll li serrah mohh l-atturi dwar ir-ricerki u allura dwar it-titolu tal-vendituri propsettivi.

Kienu proprju dawn tal-ahhar, u mhux hu, li serrhu mohh l-atturi u b’hekk inducewhom li jiffirmaw il-konvenju, minghajr l-assistenza tal-avukat ta’ fiducja taghhom u li sussegwentement li javanzawlhom ammonti kbar ta’ flus, qabel ma accertaw ruhhom li r-ricerki kienu sewwa. Dan aktar u aktar meta l-atturi kienu ben konxji min-notorjeta` tar-reputazzjoni tal-persuna li kienu qeghdin jinnegozjaw maghha, cioe` Joseph Fenech. L-appellant kompla jzid hekk:
“….anke li kieku din l-Onorabbli Qorti kellha, ghall-grazzja tal-argument, temmen il-verzjoni tal-appellati, fis-sens illi l-appellant iddikjara li r-ricerki kienu lesti [dikjarazzjoni li fil-fatt l-appellant dejjem baqa’ u ghadu jinnega li qatt ghamilha], wiehed ghandu jhares lejn din id-dikjarazzjoni fil-kuntest li fiha saret u in oltre fid-dawl tal-fatti kif sehhew u ta’ dak kollu li wassal sabiex l-appellati hallsu s-somma ta’ Lm20,000 akkont tal-prezz, lill-vendituri prospettivi, inkluz li l-appellat ghandu esperjenza twila f’negozju ta’ din il-kwalita`, li l-appellat stess stqarr li fil-perjodu tal-konvenju kien hemm zmien bizzejjed sabiex jigu ezaminati r-ricerki, li kien jaf ukoll li l-appellant kien ftiehem ma’ l-avukat ta’ fiducja tieghu li huwa kellu

jaggorna r-ricerki sabiex imbaghad jghaddihom lill-istess avukat li kellu jarahom qabel ma jigi ffirmat il-konvenju, li fil-fatt kienu l-vendituri prospettivi li serrhulu rasu kemm-il darba dwar dan in-negozju u li huwa kien jaf ukoll bir-reputazzjoni tal-bniedem li mieghu kien qieghed jinnegozja u li minkejja dan kollu huwa ffirma l-konvenju de quo fl-assenza tal-avukat tieghu u dan zgur mhux fuq xi nsistenza da parti tal-appellant. Anke li kieku ghall-grazzja tal-argument, kellu jirrizulta li l-appellant qal xi kliem fis-sens illi r-ricerki kienu lesti, fl-isfond ta' dan kollu, zgur li l-ewwel Onorabbli Qorti ma setghetx tasal ghall-konkluzjoni li l-appellant ta x'jifhem lill-appellati li ma kienx hemm problemi fuq l-art jew li l-process preparatorju kien lest u li ghalhekk il-partijiet setghu jipprovdu ghall-publikazzjoni tal-att. Fil-fatt jidher li l-istess Qorti ma hadet xejn minn dan il-fatt in konsiderazzjoni sabiex waslet ghall-konkluzjonijiet taghha."

21. L-appellant ikkritika s-sentenza appellata fejn din sostniet li huwa kellu d-dmir li jissalvagwardja l-interessi tal-atturi xerrejja fuq il-konvenju tal-11 ta' April 2001 billi hu kien jaf li ma kienx gie "maghzul" minnhom biex jippublika l-att, izda li kienu "ghazluh" il-vendituri. L-appellant sostna li hu ma kienx jaf bil-problema tat-titolu tal-vendituri u ghalhekk ma kellu l-ebda raguni ghalfejn kellu jahseb li l-atturi kienu qeghdin f'xi zvantagg fil-konfront tal-istess vendituri. Wara kollox l-appellant kien jaf li l-atturi kienu diga` kellmu lill-avukat ta' fiducja taghhom.

22. L-appellant ikkontesta l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti meta din ghazlet li temmen il-verzjoni tal-appellat meta dan qal li qabel ma ghadda l-flus lil Joseph Fenech huwa kien jikkomunika ma' l-appellant u dan kien iserrahlu rasu dwar l-affidabbilita` tieghu. Huwa cahad li kien jghati lill-attur din l-assikurazzjoni u enfasizza li l-pagamenti qatt ma saru fil-prezenza tieghu u li l-attur kien jaf li Fenech kien maghruf li ma jhallasx dejnu.

23. L-appellat ikkritika il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li rriteniet li huwa kien agixxa b'inkurja gravi u li hu kellu jitqies responsabbli. L-ewwel Qorti hawnhekk kienet

ghadha kemm irriferiet ghall-kawza fuq imsemmija **Xuereb v. Agius** fejn din il-Qorti kienet irriferiet 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"*.*
24. Dwar dan l-ahhar imsemmi punt l-appellant spjega li hemm konflitt fil-gurisprudenza taghna:
"….tant li fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Ammit v. Tabone**, deciza fit-13 ta' Ottubru 1997, b'referenza ghad-decizjoni tal-ewwel Qorti f'dak il-kaz, fejn kien intqal illi n-nutar naqas li jagixxi bhala *bonus paterfamilias* mehud kont ukoll tal-fatt li l-professjoni tieghu taghti affidabbilita` lill-agir tieghu u konsegwentement tnaqqas, fil-prattika, ir-rezistenza u l-attenzjoni tal-klijent tieghu, kkummentat illi "*dan ma hux guridikament korrett*" u li fil-fatt f'dik il-kawza, l-ewwel Qorti stess kienet ikkummentat illi "*mhux korrett li tghid li l-konvenut* [cioe` n-nutar] *kellu xi obbligu li jiftah ghajnejn l-attur*". Dan apparti l-fatt illi anke f'dak il-kaz, l-ewwel Qorti stess qalet li dan huwa fattur li fil-ligi, ma jistax jigi meqjus bhala skuzani ghall-agir legger tal-attur, li f'dak il-kaz ukoll kien hallas is-somma ta' Lm5,000 lill-venditur, akkont tal-prezz, fuq il-konvenju.

"Illi ghalhekk a bazi tas-suespost. L-ewwel Onorabbli Qorti kienet erronja meta kkonkludiet illi l-appellant agixxa b'inkurja gravi jew bi *gross negligence* u illi ghalhekk ghandu jitqies responsabbli veru l-appellati ghad-danni minnhom sofferti."

25. l-atturi appellati kkontestaw dawn l-aggravji tal-appellant billi rriferew ghall-argumenti migjuba fis-sentenza appellata u komplew jelaboraw fuqhom u fuq il-provi li jikkollaborawhom.

26. Ghandu jigi rilevat illi l-konvenju tal-11 ta' April 2001, kien precedut b'zewgt grajjiet li huma sinifikanti ghas-soluzzjoni tal-kaz odjern.

27. Fl-ewwel lok, kien hemm konvenju, wkoll redatt mill-appellant dwar l-istess fond, liema konvenju sar fit-8 ta' Frar 2001 u kopja tieghu tinsab esebita a fol. 339. Sar bejn Saviour Lauron (u martu), bhala l-vendituri u bejn Joseph Fenech, Matthew Pace u Joseph Grech (u n-nisa taghhom), bhala l-kompraturi. Kien jirrigwarda promessa ta' bejgh/xiri tal-fond hemm deskritt, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm1.52, mill-bqija liberu u frank. Fil-fatt irrizulta li l-fond ma kienx proprjeta` ta' Lauron (kif tnizzel fil-konvenju) billi dan kien jiddetenieh sempliciment b'titolu ta' qbiela. Lauron xehed li huwa kien qal lil Joseph Fenech li l-fond kien tal-Gvern u dan wiegbu li hu seta' jirranga. Lauron xehed fol. 79 li huwa kien informa lill-appellant li l-fond kien taht idejh bi qbiela – pero` l-appellant jichad li sar dan id-diskors u jallega li hu gie zgwidat mill-ircevuta ta' Lauron (ara kopja a fol. 173) fejn il-fond hu deskritt bhala "cens Budaq ta' Qala" b'numru ta' riferenza 670/83. Dak il-konvenju kellu validita` ghal sitt xhur u hu sinifikattiv li flus tad-depozitu (Lm2300) ma nghatawx lil Lauron izda dawn zammhom l-appellant that il-kustodja tieghu.

28. Fit-tieni lok, ghal habta tal-bidu ta' April 2001 (ara xhieda ta' Dr. Vella a fol. 54), l-atturi Carmel Galea, l-Avukat tieghu, Dottor Louis Vella, Tyrone Galea (iben l-attur) Joseph Fenech, Matthew Pace, Joseph Grech u s-sensar Edgar Brownrigg, ilkoll iltaqghu fl-ufficcju tal-appellant. Il-hsieb kien li jsir konvenju bejn l-attur Galea u t-tlieta l-ohra (Fenech, Pace u Grech), u dan wara li l-Avukat Vella jezamina r-ricerki (dwar it-titolu tal-fond u passivata). Dak in-nhar il-konvenju ma giex finalizzat ghaliex (a) l-appellant ma pproduciex ir-ricerki u Dottor Vella baqa' jinsisti li ried jezaminahom qabel ma jigi ffirmat il-konvenju, u (b) ghaliex Dottor Vella esiga li l-konfini tal-fond ikunu mnizzla b'aktar precizjoni u jigu indikati fuq pjanta professjonali.

29. Ghalkemm l-appellant jichad li dak in-nhar kien stqarr li r-ricerki kienu lesti, madanakollu l-preponderanza assoluta tal-provi tindika xort' ohra. Infatti, Dottor Louis Galea, l-attur Carmel Galea, ibnu Tyrone Galea, Matthew

Pace, Josef Galea u Edgar Brownrigg kollha kemm huma kkonfermaw li l-appellant kien stqarr dak in-nhar li r-ricerki kienu lesti.

30. In sostenn ta’ dak li ghadu kif gie rilevat, ikun utili li jigu riportati hawn siltiet mill-provi. Is-sensar Edgar Brownrigg xehed hekk (a fol. 99 tal-process).
“In-nutar kien qal kliem li r-ricerki kienu lesti … li r-ricerki kienu lesti n-nutar qal quddiem kulhadd. Nghid li f’dik l-okkazzjoni meta kien hemm ukoll Dr Vella.”

Izjed ’l isfel fix-xhieda tieghu Brownrigg kompla hekk:
“Nghid li qal li kollox kien lest. Minnu li n-nutar qal li kollox kien lest. Prezenti kien hemm jien, Matthew Pace, Zeppi l-Hafi, Dr Vella, in-nutar u persuna ohra li kienet giet ma’ Zeppi l-Hafi.”

L-Avukat Dottor Louis Vella, *inter alia*, ighid hekk b’riferenza ghall-appellant:
“Qalli le, pero` lesti nassigurak, ir-ricerki lesti. Ghidtlu mela kif mhux qeghdin hawn, taf li kont fej biex narahom. Qalli ghax jonqosni naggornahom. Ghidtlu mela kif ha nibqghu. Qalli thabbel rasek xejn, ha niehu hsiebha u malli jkunu aggornati ncempillek halli tigi tarahom” (ara fol. 53).

Josef Grech xehed hekk:
“Jiena smajt lin-nutar Falzon ighid lill-avukat ta’ Galea u dan wara li Zeppi qal lin-nutar fhiex wasalna u n-nutar qallu li r-ricerki kienu lesti… Dak il-hin in-nutar ma wriehx xi dokumenti pero` kollox sar bil-kliem u qallu li fil-fatt qallu jekk hux ser idumu u qallu li mhux ser indumu wisq ghax ir-ricerki kienu lesti”. (ara fol. 84 tal-process)

Matthew Pace, fl-e-mail li kiteb lil Dr Perici Calascione, ukoll ikkonferma dan:
“Within a month we resold off this farm to a Mr. Charles Galea, and the resale price was Lm40,000, again with konvenju done in front of the same Notary, who stated in front of a lawyer whose name I do not konow, that ricerki were ready!” (ara fol. 312)

Dan Matthew Pace, meta xehed quddiem l-ewwel Qorti fis-seduta tat-13 ta’ Gunju 2003 xehed hekk (ara fol. 89):
“… ghandi nghid li dakinhar in-nutar kien qal lill-avukat ta’ Galea: “Serrhu raskom, ir-ricerki kienu lesti u m’hemmx problemi”. Jiena din il-parti qed naraha fuq l-istqarrija [li kien ghamel lill-Pulizija] tieghi u nerga’ nikkonfermaha llum.”

31. Dak inhar jidher li gie miftiehem li l-appellant kellu jaggorna r-ricerki u malli jlesti din il-bicca xoghol, l-appellant kellu jinforma lil Dottor Vella kien imur jezaminahom. Ftehmu wkoll li jitqabbad perit jew draughtsman biex ikejjel il-fond u jhejji pjanta. Punt iehor importanti huwa, li dak in-nhar, il-partijiet ftehmu li d-depozitu li eventwalment kellu jithallas mill-attur fuq il-konvenju kellu jinzamm f’idejn l-appellant u cioe` ma jinghatax f’idejn il-prospettivi vendituri.

32. L-appellant stqarr hekk (a fol. 290) dwar kif gie redatt il-konvenju mertu tal-kawza odjerna, cioe` dak tal-11 ta’ April 2001:
“Xi jiem wara dan il-ftehim, kien cempilli Fenech, u informani illi s-Sur Galea xtaq jixtri l-art, u illi Galea ma riedx joqghod jistenna l-Avukat tieghu jlesti u jivvetja r-ricerki. Fenech qalli wkoll illi Galea kien se jghaddilu d-depozitu. Lil Fenech tajtu l-parir li jekk Galea kien se jghaddilu xi flus, allura jkun ferm ahjar li jsir il-konvenju, sabiex tkun regolata l-posizzjoni.”

Effettivament il-konvenju gie ffirmat fil-11 ta’ April 2001, fejn l-attur appellant ipprezenta ruhu minghajr avukat. Dak in-nhar il-prezz tal-bejgh/xiri gie ndikat bhala Lm40,000 (kwazi d-doppju tal-prezz miftiehem ma’ Lauron, li kien Lm23,000). Il-konvenju kellu jibqa’ validu sat-30 ta’ Gunju 2001, mieghu giet mehmuza pjanta u gie ndikat il-kejl ezatt tal-art – ezattament kif kien il-ftehim ma’ Dottor Vella. Mill-banda l-ohra, dak il-ftehim precedenti effettivament gie abbandunat u mibdul ghaliex
a) ma gewx prodotti r-ricerki aggornati li suppost kellhom jigu ezaminati minn Dottor Vella <u>qabel</u> jigi ffirmat il-konvenju, u

b) id-depozitu ta’ 10% tal-prezz, cioe` Lm4,000, ma nzammux min-Nutar appellant, kif kien il-ftehim originali, u kif kien gara wkoll meta Fenech u shabu ghamlu l-konvenju fit-8 ta’ Frar 2001 ma’ Lauron.

34. Din il-Qorti hija perswaza li gie sodisfacentement pprovat li l-appellant verament kien stqarr fl-inkontru li sar fil-bidu ta’ April 2001, fil-prezenza tal-interessati u tal-avukat Dottor Louis Galea li r-ricerki kienu lesti. B’din l-affermazzjoni l-appellant certament kien qieghed jissuggerixxi li ma kien hemm l-ebda problema biex eventwalment it-trasferiment ikun finalizzat.

35. Dwar dawn l-aspetti u l-konsegwenzi derivanti minnu, ghal dik li hija r-responsabbilita` tal-appellant, l-ewwel Qorti osservat hekk:

“*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 jaggornahom) 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 jirranga 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 pubblikazzjoni ta’ att li ma kienx* “idoneo a produrre il risultato pratico perseguito”*. L-agir tan-Nutar, meta stqarr quddiem kulhadd li r-ricerki kienu lesti, zgwida lill-atturi ghax tahom 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.*”

36. Anke jekk din il-Qorti forsi tasal li taghti l-beneficcju tad-dubbju lill-appellant li dan ma rrealizzax li t-titolu ta' Lauron kien wiehed ta' semplici qbiela u mhux dak ta' cens perpetwu, kif kiteb fuq il-konvenju, xorta wahda jidher car li kien hemm traskuragni kbira min-naha tieghu meta gie biex jirredigi it-tieni konvenju (dak tal-11 ta' April 2001). Dana qed jintqal ghax bejn iz-zewg konvenji kien hemm zmien bizzejjed biex huwa jaghmel xi forma ta' verifika, imqar preliminari, dwar it-titolu ta' Lauron mad-Dipartiment tal-Artijiet. Anke l-attur Carmel Galea <u>b'semplici telefonata</u> lil dan id-Dipartiment, kien irnexxilu jkun jaf il-verita` dwar it-titolu ta' Lauron, ghalkemm dan sar jafu tard wisq. Fis-seduta tas-26 ta' April 2005 l-attur, *inter alia* xehed hekk:
"… Jiena sirt naf bil-problema ghaliex darba minnhom kien is-Sibt, kien cempilli Matthew Pace u kien qalli li kien jahseb li ghandna naqra ta' nkwiet. … … … It-Tnejn jiena cempilt lin-nutar u staqsejtu jekk hemmx xi problema dwar ir-razzett, ghidtlu li kont smajt fuq jekk hemm xi qbiela jew m'hemmx pero` in-nutar qalli biex ma nikkonfondi xejn qalli issa nsibu xi toqba minn fejn nghaddu. Dak in-nhar stess jiena cempilt il-Lands kien hemm wahda sinjorina, ghidtilha li kelli ricevuta f'idejja u qaltli biex intiha n-numru tal-ircevuta ….. u meta tajtha n-numru hi mill-ewwel qaltli li hemm hekk huwa ta' Sammy Lauron, qaltli hemm hekk il-post huwa tal-Gvern li kien bi qbiela ghand dan Sammy Lauron u li jien ma stajtx nixtrieh." (ara t-tielet u r-raba' folja wara fol. 152A)

37. L-appellant injora li jaghmel din il-verifika semplici mad-Dipartiment tal-Artijiet, injora l-ftehim li kellu ma' Dottor Vella li dan jezamina r-ricerki <u>qabel</u> mal-konvenju jigi ffirmat, injora l-ftehim li kellu ma' professjonist kollega tieghu, cioe` mal-istess Avukat li d-depozitu ta' Lm4000 kellu jzommu l-istess appellant. Dan fil-kuntest li fit-transazzjoni kien hemm involuta persuna b'reputazzjoni notorja, u li kienet precizament din il-persuna li kienet ghazlet lilu bhala n-nutar biex jirredigi l-ftehim fi skrittura privata. F'dawn ic-cirkostanzi, jidher car li l-appellant kellu d-dmir li jipprova jiftah ghajnejn l-attur ghal dak li kien sejjer jaghmel jew tal-anqas jesigi li l-flus tad-depozitu

izommhom taht il-kustodja tieghu, ezattament kif kien ghamel biex jipprotegi l-interessi ta’ Fenech u shabu fuq il-konvenju tat-8 ta’ Frar 2001 ma’ Lauron. B’hekk, kien almenu jassigura li ma jhallix lill-imsemmija persuna notorja (Joseph Fenech) tapprofitta ruhha mill-bona volonta` tal-attur. Dana aktar u aktar meta rrizulta sodisfacentement li fl-inkontru li sar fil-bidu ta’ April 2001 l-appellant kien afferma li r-ricerki kienu lesti u allura kien qieghed jimplika u jaghti x’jifhem lil kull min semghu jghid hekk li hu ma sab l-ebda problema biex in-negozju jirnexxi. Din il-Qorti temmen li kienet prorprju din l-affermazzjoni tal-appellant li sahhet ir-rieda tal-attur li ma jdahhalx lill-Avukat tieghu biex jidher mieghu dak in-nhar li gie ffirmat il-konvenju. Dan certament wara li ceda ghall-kliem “helu” u ghas-suggerimenti ta’ Fenech li l-avukat kien jidher biss biex jehodlu l-flus.

38. Mill-assjem tal-provi, li hawn issemmew l-aspetti l-aktar sinifikattivi taghhom, din il-Qorti ma tezitax li ssib li l-appellant ma qediex fedelment u bir-reqqa mistennija minnu bhala professjonist, id-dmirijiet tieghu ta’ nutar pubbliku. Dan ghaliex bl-operat negligenti u traskurat tieghu ghen biex jinduci lill-attur li jiffirma l-konvenju msemmi li bis-sahha tieghu l-attur gie defrawdat fis-somma ta’ Lm4000.

39. Il-ligi tikkonferixxi fuq in-nutar pubbliku funzjonijiet gholjin u importanti u daqstant iehor fuqu huma imposti doveri gravi u estensivi. In-nutara pubblici huma fdati bil-preparazzjoni tal-evidenza awtentika tat-transazzjonijiet, testmenti u titoli li jghaddu minn generazzjoni ghall-ohra. Ir-responsabbilita` taghhom hija daqstant gholja daqs kemm il-ligi tikkonferixxi fiducja lill-ufficcju taghhom. Certament, huma jesponu ruhhom ghar-responsabbilta` lejn il-persuni li juzaw is-servizzi taghhom jekk huma minflok ma jaqdu dmirijiethom bir-reqqa kollha, jipprocedu u jwettqu xogholhom bi traskuragni u negligenza minkejja f’hekk jikkawzaw danni lill-istess “klijenti” taghhom.

40. Din il-Qorti jidhrilha li fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, l-appellant naqas li juza d-diligenza u prudenza mistennija mill-ufficcju awtorevoli tieghu ta’ nutar pubbliku, u b’hekk

espona ruhu ghad-danni konsegwenzjali sofferti mill-attur, kif sejjer jinghad aktar 'l isfel f'din is-sentenza. Isegwi li l-aggravji relattivi tal-appellant m'hemmx lok li jintlaqghu.

41. Wiehed mill-aggravji tal-appellant jikkoncerna din is-silta tas-sentenza appellata.
"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 gralhom, kienu naïve 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 diga` 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 jistriehu fuq dak li diga` l-atturi kienu gharfu bhala persuna li ngannathom, u kwindi ghal dak li ghamlu f'din it-tieni okkazzjoni *imputat sibi.*"

42. L-appellant issottometta li kien jaqbel ma' l-ewwel Qorti meta din qalet li l-appellati ma kellhom jiffirmaw l-ebda att qabel ma jikkonsultaw ruhhom sewwa mal-konsulent ta' fiducja taghhom. Madanakollu, l-appellant assolutament ma qabilx li huwa kien inganna lill-atturi. Dan ghaliex ma ngiebet l-ebda prova ta' qerq da parti tal-appellati fil-konfront tal-appellant. Apparti dan il-fatt l-appellant irrileva li l-fatt li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni, anke jekk erronjament, illi l-appellant agixxa b'inkurja gravi jew bi *gross negligence*, juri proprju kemm ma jistax jinghad illi l-appellant agixxa b'qerq. Dan ghaliex wiehed ma jistax jezercita l-ingann, li jirrikjedi x-xjenza da parti tieghu, u fl-istess waqt ikun negligenti, ghaliex dan il-fatt jippressupponi nuqqas ta' hsieb.

43. Din il-Qorti taqbel ma' l-appellant li fil-process ma hemmx provi sodisfacenti u konkludenti li jistghu

jissostanzjaw l-affermazzjoni tal-atturi li huma gew ingannati u defrawdati mill-appellant. Din il-Qorti, kif diga` intqal, issib li l-appellant, fl-operat tieghu, sa issa investigat, mexa bi taskuragni kbira u huwa ta' dan l-ghemil biss li huwa ghandu jwiegeb. Ghalhekk din il-Qorti sostanzjalment taqbel mar-ragunament kontenut fl-ahhar aggravju li ghadu kemm issemma', li hemm lok li jintlaqa'.

44. Apparti d-depozitu ta' Lm4000 li thallas mill-atturi lil Fenech u shabu fuq il-konvenju in kwistjoni, (fil-fatt din is-somma ma gietx mghoddija dak in-nhar li gie ffirmat il-konvenju, izda f'xi gurnata jew tnejn wara), irrizulta li l-atturi ghamlu diversi pagamenti ohra – sussegwentement lil Fenech u lil shabu li b'kollox jammontaw ghas-somma ta' Lm16,000. Jirrizulta li mit-total ta' Lm20,000, l-atturi rnexxielhom jiehdu lura biss Lm2300 minghand Matthew Pace. Lil dan, l-atturi kkonsentixxu li jilliberawh mill-vinkolu tas-solidarjeta`, bis-sahha tal-iskrittura fuq imsemmija tas-27 ta' Lulju 2001, u l-obbligu tar-rifuzjoni tar-rimanenti Lm17,700 inxtehet kollu kemm hu fuq Joseph Fenech. Kontra dan tal-ahhar, l-atturi ottjenew sentenza, izda xorta wahda baqghu b'xejn, ghax ma sabux ebda flus, oggetti jew proprjeta` ohra f'isem Fenech fuq liema setghu jaghtu esekuzzjoni ghall-istess sentenza. Allura bis-sahha tal-odjerna kawza, daru fuq l-appellant, in-nutar Falzon, li minghandu qed jippretendu r-rifuzjoni tal-imsemmija somma (apparti telf iehor minnhom pretiz).

45. L-atturi allegaw li huma kienu hallsu l-imsemmija somma addizzjonali ta' Lm16,000 lil Fenech u shabu mhux biss minhabba li l-appellant kien qalilhom li kienu lesti (u allura ta' x'wiehed jifhem li ma kienx hemm problemi biex it-trasferiment isir) izda wkoll ghaliex kull darba li huma ghamlu l-istess hlasijiet addizzjonali huma dejjem talbu l-parir tal-appellant li dejjem assikurahom li setghu iserrhu rashom mill-affidabbilita` tal-vendituri.

46. L-appellant ikkummenta hekk dwar din l-allegazzjoni tal-atturi.
"Illi l-ewwel Qorti ghazlet ukoll li temmen il-verzjoni tal-appellat meta dan qal li qabel ma ghadda l-flus lil Joseph Fenech, huwa kien ikkommunika ma' l-appellant u dan

serrahlu rasu dwar l-affidabbilita` tieghu. Skond l-istess Qorti, dan ghaliex l-Avukat Dottor Vella xehed illi meta huwa rrimarka ma' l-appellant li kien obbligu tieghu li jirranga biex l-appellati jiehdu flushom lura, u dan ghaliex hu kien responsabbli ghal "*dawk l-affarijiet*", l-appellant ma cahadx jew irrimarka li ma kienx minnu li hu kien responsabbli ghal dak li kien gara (pag. 13 tas-sentenza appellata). Apparti illi l-appellant cahad fix-xhieda moghtija minnu illi l-appellat kien infurmah li l-vendituri prospettivi kienu qeghdin jigru warajh biex ihallashom izjed flus akkont tal-prezz (a fol. 157), izda qal li l-appellat kien icempillu sempliciment biex jistaqsieh meta kien ser isir l-att finali u li lilu, l-appellat qatt ma talbu parir dwar jekk kellux jaghti flus ohra lill-vendituri jew le (a fol. 157, a fol. 161), dwar il-fatt li l-istess appellant kien iserrah ras l-appellati dwar l-affidabbilita` ta' Joseph Fenech u shabu, l-appellant xehed illi "*jiena kont ghedtlu li la darba l-Prim Ministru llum il-President ta' Malta kien qal li Joseph Fenech ghandu l-kwalitajiet tajbin u hziena jien ma nista' nghid xejn aktar*". Dan il-kliem zgur li ma kellux iwassal lill-appellati sabiex iserrhu rashom dwar l-affidibbilita` ta' Fenech u dan izjed u izjed meta wiehed jikkunsidra li r-reputazzjoni ta' Fenech hija notorja sew mal-poplu Malti. Mhux biss, izda l-ebda kliem li l-appellant seta' qal lill-appellati dwar Joseph Fenech, ma setghu nducew lill-istess appellati biex jafdawh. Fil-fatt l-appellanti stess, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, jirreferu ghal Fenech bhala "*tant maghruf li impossibbli tithallas minghandu, li nghata l-laqam ta' Zeppi l-HAFI*". L-appellati kienu ben konxji tar-reputazzjoni li kellu Fenech sa mil-bidu nett u cioe` anke minn qabel ma gie ffirmat il-konvenju de quo, tant li l-istess appellat fix-xhieda tieghu stqarr li huwa ma kienx ha gost meta nduna li Fenech kien involut fin-negozju u kien Joseph Grech li serrahlu rasu dwar dan (a fol. 167). Minkejja dan kollu, l-appellat xorta ghaddielu somma kbira ta' flus u ghalhekk kien hu li jahti ghan-nuqqas tieghu li jittutela hwejjgu kif imiss u kif kien jaghmel missier tajjeb tal-familja. In oltre, kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Onorabbli Qorti, zgur li s-silenzju tal-appellant waqt il-konversazzjoni tieghu ma' l-Avukat Dottor Louis Vella, m'ghandhiex titqies bhala ammissjoni da parti tieghu ta' dak li kien qieghed jallega l-

appellat fil-konfront tieghu. Wara apprezzament xieraq tal-provi kollha migjuba mill-partijiet, ma jistax jinghad, kif erronjament waslet biex tikkonkludi l-ewwel Onorabbli Qorti illi kien l-appellant li nduca lill-appellati sabiex "*jaghmlu dak li ma kienux jaghmlu li ma kienx ghall-assikurazzjoni tieghu*" ghaliex apparti dak kollu li nghad izjed 'il fuq, l-istess appellati kienu ngenwi li hallsu somma daqstant kbira lill-bniedem li, fi kliemhom stess huwa tant maghruf li ma jhallasx dejnu. Relevanti wkoll huwa l-fatt illi l-pagamenti mill-appellat lill-vendituri prospettivi, qatt ma saru fil-prezenza tal-appellant, izda fil-hanut tal-istess appellat, fejn kienu jmorru jitolbuh il-flus il-vendituri"

47. Illi din il-Qorti tat kredibilita` lit-tezi tal-atturi fejn dawn affermaw li l-appellant kien iddikjara quddiem l-interessati kollha li r-ricerki kienu lesti, izda fuq bilanc ta' probabbilitajiet, ma temminx li l-appellant ikkontrubwixxa effettivament biex l-atturi jkunu indotti li jhallsu l-imsemmija Lm16,000 addizzjonali. Huma kienu hallsu ghaxra fil-mija (10%) tal-prezz tal-bejgh/xiri, fuq il-konvenju, kif hija l-prattika li jsir, izda huma ghazlu li jhallsu 40% aktar, <u>meta ma kellhom l-ebda obbligu li jaghmlu dan</u>. Din il- Qorti jidhrilha li ghandha taghti aktar kredibbilta` lit-tezi tal-appellant, f'dan ir-rigward. Wara kollox, ghalkemm l-attur Carmel Galea jipprova jpingi lilu nnifsu bhala bniedem bla skola u bl-esperjenza, madanakollu, jirrizulta bla dubju mir-ricerki tal-istess atturi, esebiti mill-appellant, li l-attur huwa negozjant ta' esperjenza. Certament, ma jistax jistahba wara dak li allegatament qallu l-appellant (u li hu michud minn dan tal-ahhar) biex jahbi l-izball inskuzabbli tieghu li jghaddi diversi sommom sostanzjali ta' flus lil Fenech. Ghar-riskju li l-attur ha, ma jistax jitfa' l-htija fuq l-appellant, ghax ma intweriex sodisfacentement in-ness bejn kawza u effett u ghalhekk l-attur *imputat sibi.*

48. Bl-ahhar aggravju tieghu l-appellant jikkontesta l-likwidazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti:

"Inoltre, dwar il-*quantum* tad-danni li l-ewwel Qorti ddecidiet li ghandu jkun responsabbli ghalihom l-appellant, jekk ghall-grazzja tal-argument ghandu jigi

deciz li l-appellant ghandu jigi kkundannat ihallas xi somma lill-appellati, wiehed jista' jistaqsi wkoll ghalfejn l-istess Qorti ordnat li l-appellant ihallas nofs is-somma ta' Lm17,700 u mhux nofs is-somma ta' Lm6,666.67, li fil-fatt kienet sehem Joseph Fenech mis-somma mhallsa mill-istess appellati? Dan qieghed jinghad ghaliex kif diga` nqtal, kienu l-appellati stess li accettaw li jirrilaxxaw lil Matthew Pace mill-obbligi naxxenti mill-konvenju *de quo*, u kienu huma wkoll li ghazlu li ma jipprocedux kontra Josef Grech tal-inqas ghal sehmu fuq il-konvenju *de quo.*

49. Mill-banda l-ohra, l-atturi appellati, fl-appell incidentali taghhom, insistew li l-appellant mhux biss kien responsabbli ta' inkurja gravi jew *gross negligence* (kif qalet l-ewwel Qorti) izda wkoll ta' agir frawdolenti u doluz – tezi din li diga` kienet skartata minn din il-Qorti. L-appellati sostnew li, la darba l-ewwel Qorti kienet sabet li Lm20,000 ma kienux ihallsuhom lil Fenech, li kieku ma kienitx ghall-assigurazzjoni li tahom l-appellant dwar l-affidabilita` ta' Fenech, allura l-istess appellati argumentaw li l-ewwel Qorti ma kellhiex issib diffikulta` li tikkundanna lill-appellant li jhallas bhala danni kontrattwali s-somma <u>kollha</u> bilancjali ta' Lm17,700.

50. Illi din il-Qorti diga` skartat it-tezi tal-appellati li l-appellant agixxa frawdolentement u b'doluz fil-konfront taghhom, kif ukoll diga` skartat it-tezi tal-appellati li l-appellant ghandu jwiegeb ghar-rifuzjoni tas-somma ta' Lm16,000 imhallas mill-appellati oltre s-somma ta' Lm4,000 imsemmija fil-konvenju in kwistjoni.

51. Din il-Qorti, a bazi ta' dak li ntqal aktar qabel, jidhrilha li jkun gust li tillikwida d-danni li ghandhom jigu rizarciti mill-appellant lill-appellati fis-somma ta' Lm4,000 ekwivalenti ghas-somma ta' disat elef, tlett mija u sbatax il-Ewro u hamsin centezmu (€9,317.50).

Din il-Qorti diga` spjegat li kienet l-affermazzjoni tal-appellant li r-ricerki kienu lesti li induciet lill-appellati jiffirmaw il-konvenju minghajr l-assistenza tal-avukat ta' fiducja taghhom, u dan wara li cedew ghas-sefsif ta' Fenech u shabu sabiex jaghmlu hekk u li inoltre sabiex id-

depozitu ma jhalluhx man-Nutar, li min-naha tieghu rega' wera' imprudenza kbira li ma zammx dan id-depozitu fil-kustodja tieghu, kif kien jaghmel *"bonus pater familias"* wara li jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz u li gew spjegati aktar 'l fuq f'din is-sentenza.

52. Fid-dawl tal-konkluzjonijiet kollha raggjunati minn din il-Qorti huwa gust u ekwu li jkun hemm temperament fil-kap tal-ispejjez biex jirrifletti b'xi mod ir-rispettivi rebh u telf.

53. Ghal dawn il-motivi:
Prevja li tichad l-appell incidentali tal-atturi appellati, u prevja li tilqa' in parte u fis-sens biss kif spjegat l-appell tal-konvenut, tirriforma s-sentenza appellata billi thassarha in kwantu kkundannat lill-istess konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' Lm8,850 (tmient elef, tmien mija u hamsin Lira Maltin) in linea ta' danni; u minflok tikkundanna lill-konvenut appellant li jhallas lill-atturi appellati in linea ta' danni minnhom sofferti is-somma ta' Lm4,000 ekwivalenti ghas-somma ta' €9,317.50 (disat elef, tlett mija u sbatax il-Ewro u hamsin centezmu) – bl-imghax legali mit-3 ta' Ottubru 2001 sal-pagament effettiv, u tikkonferma s-sentenza appellate in kwantu din laqghet in parte l-ewwel talba tal-atturi billi ddikjarat il-konvenut responsabbli tad-danni in parte sofferti mill-atturi b'rizultat tal-agir xejn professjonali tieghu.

L-ispejjez konnessi ma' l-appell incidentali tal-atturi appellati jibqghu kollha a karigu taghhom; waqt li l-ispejjez l-ohra kollha tal-kawza, kemm tal-ewwel istanza u kemm ta' din l-istanza, ghandhom jithallsu kwantu ghal kwart ($^{1}/_{4}$) mill-atturi appellati u kwantu ghar-rimanenti tlett kwarti ($^{3}/_{4}$) mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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