MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 830/2008

John u Agnes Farrugia

Vs

Wanapp Company Limited u Nutar Pierre Falzon

Rikors guramentat[1].

L-atturi ppremettew li b'kuntratt pubbliku tad-29 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-nutar Dr Pierre Falzon il-kumpannija konvenuta ikkostitwiet ruhha vera, certa u likwida debitrici favur l-attur fis-somma ta' sebgha u erbghin elf lira Maltin (Lm47,000) ekwivalenti ghal mija u disat elef erba' mija u

[1] Prezentat fl-14 ta' Awissu 2008.

tmenin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€109,480.55). In garanzija tal-kreditu l-kumpannija konvenuta ikkostitwiet ipoteka spejcali favur l-atturi fuq l-appartament numru sebgha (7), Two Seas Court, Triq San Publiju, San Pawl il-Bahar u car space. Sottostanti l-appartamenti.

B'att ta' bejgh tat-30 ta' Marzu 2004, il-fond inbiegh minn Wanapp Company Limited lil terzi, minghajr mal-atturi kienu jafu bih. Dan sar bi frodi tal-atturi.

Fl-20 ta' April 2004 il-kuntratt ta' bejgh tat-30 ta' Marzu 2004 gie insinwat.

L-att pubbliku tad-29 ta' Marzu 2004 gie insinwat tardivament min-nutar Falzon u bi ksur tal-ligi notarili, partikolarment tal-Att dwar ir-Registru Pubbliku u l-Att dwar il-Professjoni Nutarili u dwar l-Arkivji Notarili. Dan sar bi pregudizzju serju u gravi ghad-drittijiet tal-atturi, in vista tas-sitwazzjoni finanzjarja tal-kumpannija Wanapp.

L-agir tan-nutar jikkostitwixxi wkoll negligenza grossolana li tirrendih reponsabbli ghall-kumpens lill-atturi fis-somma ta' €109,480.55 u/jew hati ghad-danni sofferti mill-atturi u responsabbli ghall-hlas tal-istess.

B'ittra ufficjali tal-11 ta' Lulju 2008 l-atturi nterpellaw lill-konvenuti biex ihallsu l-ammont dovut skond l-att pubbliku tad-29 ta' Marzu 2004.
Ghalhekk talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li Wanapp Company Limited hija debitrici tal-atturi fis-somma ta' mija u disat elef erbgha mija u tmenin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€109,480.55), u dan skond il-kuntratt ta' debitu tad-29 ta' Marzu 2004.
2. Tiddikjara li n-nutar agixxa bi ksur tal-ligi notarili u danni billi insinwa tardivament l-ipoteka specjali kontenuta fil-kuntratt ta' debitu fuq imsemmi.
3. Tiddikjara illi tali agir jirrendi lin-nutar personalment reponsabbli sabiex ihallas is-somma ta' €109,480.55 u/jew ghad-danni sofferti mill-atturi bhala konsegwenza diretta ta' tali agir.
4. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi.

5. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' €109,480.55 u/jew danni sofferti mill-atturi kif likwidati mill-Qorti skond il-ligi.

<u>Risposta guramentata tan-nutar Pierre Falzon</u> (fol. 18).

1. L-azzjoni attrici fil-konfront tal-esponent hi preskritta skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.
2. Ir-rikors hu null ghaliex l-azzjoni hi improponibbli peress li l-atturi qeghdin jivvantaw pretensjonijiet kontra diversi konvenuti ghab-bazi ta' obbligazzjonijiet differenti. L-azzjoni fil-konfront tal-kumpannija hi bazata fuq obbligu kuntrattwali, filwaqt li fil-konfront tal-esponent hi bazata fuq obbligazzjoni delittwali. L-atturi ma jistghux f'nifs wiehed jitolbu li l-qorti tikkundanna lil Wanapp Co. Ltd sabiex thallas l-ammonti pretizi ghab-bazi ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 29 ta' Marzu 2004 u f'nifs iehor jitolbu li l-qorti tikkundanna lill-esponent sabiex ihallas l-ammont pretiz u/jew danni ghab-bazi ta' obbligazzjoni delittwali. L-azzjoni tikkontradixxi lilha nnifisha.
3. L-azzjoni ma ghandha l-ebda bazi guridika ghaliex hi bazata fuq att ta' kostituzzjoni ta' debitu tad-29 ta' Marzu 2004. Att li m'ghadux effettiv ghaliex sehhet novazzjoni permezz ta' att ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 1 ta' Lulju 2004. Ghalhekk kien hemm l-estinzjoni tal-obbligi naxxenti mill-att tad-29 ta' Marzu 2004.
4. Gialadarba sehhet novazzjoni, id-drittijiet u l-garanziji naxxenti minn dan l-att ma baqghux iktar vigenti u effettivi ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, u dan skond l-Artikolu 1185 tal-Kodici Civili.
5. L-esponent jichad li kien negligenti in kwantu kienu l-atturi stess li tawh struzzjonijiet sabiex ma jinsinwax l-ipoteka naxxenti mill-att tad-29 ta' Marzu 2004. Ipoteka li giet insinwata fl-4 ta' Gunju 2004 proprju fuq struzzjonijiet tal-atturi.
6. L-att dannuz ma kienx attribwibbli lill-esponent izda lil Wanapp Company Limited, u ghalhekk ma tistax tigi addebitata xi reponsabbilta' ghal xi danni lill-esponent.
7. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Risposta guramentat ta' Wanapp Company Limited (fol. 56).

1. It-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-kawza hi bazata fuq premessi zbaljati u ma hemm ebda obbligazzjoni versu l-atturi li tirrizulta mill-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tad-29 ta' Marzu 2004 peress li saret novazzjoni ta' l-obbligazzjonijiet b'kuntratt tal-1 ta' Lulju 2004. B'hekk sehhet l-estinzjoni tal-obbligazzjonijiet li jirrizultaw mill-kuntratt tad-29 ta' Marzu 2004.
2. Ir-rikors ma fihx talba ghar-repsonsabbilta' li tista' tiggustifika l-hames talba.
3. Il-kumpannija konvenuta mhi responsabbli ghall-ebda danni.

Risposta guramentata ulterjuri ta' Wanapp Company Limited (fol. 170).

1. Illi l-atturi diga' kisbu titolu ezekuttiv wara li fl-14 ta' Gunju 2004 ipprezentaw ittra ufficjali sabiex irendu ezegwibbli l-kuntratt tad-29 ta' Marzu 2004. Ghalhekk hemm ir-*res judicata*. Ghalhekk il-konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti kollha li jinkludu n-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Fatti.

Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

i. Permezz ta' konvenju tal-1 ta' Marzu 2004 (fol. 32) Wanapp Limited obbliga li tbiegh lill-atturi l-appartament 7, Two Seas Court, Triq San Publiju, San Pawl il-Bahar ghall-prezz ta' Lm50,000. Il-kuntratt kellu jsir sat-30 ta' Gunju 2004.
ii. B'kuntratt tad-29 ta' Marzu 2004 pubblikat min-nutar Dr Pierre Falzon, Wanapp Company Limited ikkostitwiet ruhha vera, certa u likwida debitrici tal-attur fis-somma ta' Lm47,000. Ammont li kellu jithallas sal-ahhar ta' April 2004 minghajr imghax. Fil-kuntratt jinghad: *"In garanzija tar-restituzzjoni lura tal-imsemmija somma, il-*

kumpannija debitrici qeghda tikkostitwixxi ipoteka specjali favur il-kredituri li jaccettaw fl-ammont ta' sebgha u erbghin elf lira Maltin (Lm47,000) fuq l-appartament internament mmarkat bin-numru sebgha (7) formanti parti minn blokk bla numru bl-isem Two Seas Court sitwat f'Saint Publius Street f'San Pawl il-Bahar u kif ukoll il-car space bla isem u bla numru sottostanti l-imsemmi appartament, liberi u franki bid-drittijiet u l-pertinenzi taghhom kollha.".

iii. Permezz ta' skrittura privata datata 30 ta' Marzu 2004 (fol. 30), Wanapp Limited u l-atturi hassru konvenju tal-1 ta' Marzu 2004 dwar il-fond fuq imsemmi. Fl-iskrittura gie ddikjarat li *"L-istess Agnes Farrugia proprio et nomine tiddikjara li m'ghandha l-ebda interess rigward l-istess proprjeta fis-sens li mhix interessata li takkwista u tixtri l-istess proprjeta"*.

iv. B'kuntratt tat-30 ta' Marzu 2004 pubblikat min-nutar Dr Ian Spiteri, il-fond moghti b'garanzija nbiegh minn Wanapp Company Limited lil Saviour u Maria Theresa konjugi Xuereb ghall-prezz ta' Lm87,000 (fol. 11).

v. Il-kuntratt ta' bejgh gie insinwat fl-20 ta' April 2004 (fol. 15).

vi. Il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu gie insinwat fl-4 ta' Gunju 2004 (fol. 16).

vii. B'kuntratt tal-1 ta' Lulju 2004 pubblikat min-nutar Dr Pierre Falzon (fol. 27) Kevin Zammit f'ismu personali u ghan-nom ta' Hite Investments Limited u Wanapp Limited ikkostitwixxa ruhu debitu ta' l-atturi fis-somma ta' Lm47,000. Jinghad ukoll li Wanapp Limited qeghda taghti ipoteka specjali lill-kredituri fuq showroom gewwa Haz-Zebbug, Malta. Jinghad ukoll li l-ipoteka *".... tigi registrata fir-Registru Pubbliku biss a rikjesta tal-kredituri u dejjem f'kaz illi l-hlasijiet ma jkunux qed isiru."*.

L-atturi qeghdin isostnu li:-

(a) 'Il fatt li n-nutar Falzon insinwa l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tardivament *"..... jikkostitwixxi wkoll negligenza grossolana da parti tieghu li tirrendih personalment responsabbli ghall-kumpens lill-esponenti tal-ammont surreferit ta' sebgha u erbghin elf lira Maltin (Lm47,000)...... u/jew hati ghad-danni konsegwentement*

sofferti mill-istess esponenti u responsabbli ghall-hlas tal-istess." (fol. 2).
(b) Wanapp Company Limited hi debitrici tal-atturi fis-somma ta' Lm47,000.

Fl-ewwel lok il-qorti ser tikkunsidra l-eccezzjonijiet preliminari u mbaghad tikkunsidra l-meritu:-

(A) **<u>Preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili fir-rigward tal-pretensjonijiet fil-konfront tan-nutar Falzon</u>**.

"ir-responsabbilita ghad-danni tista' tkun wahda minn zewg tipi – (i) dik maghrufa bhala responsabbilita contrattuale u (ii) dik maghrufa bhala responsabbilita extra contrattuale jew aquilina. Dawn iz-zewg tipi ta' responsabbilita ghad-danni ghandhom numru ta' differenzi bejniethom, fosthom – (i) l-oneru tal-prova; (ii) l-effetti guridici; u (iii) it-terminu entro liema l-azzjoni ghad-danni nascenti mit-tip ta' responsabbilita specifika ghandha tigi istitwita.

Fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni nascenti mir-responsabbilita contrattuale l-attur ghandu jipprova li huwa kellu favur tieghu dik l-obbligazzjoni kontrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-ezekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni fil-konfront tal-istess attur. F'din it-tip ta' azzjoni huwa l-konvenut li ghandu l-oneru ta' prova iktar difficli mpost fuqu, stante li l-konvenut ghandu jiggustifika l-inadempjenza kontrattwali tieghu u jipprova li tali inadempjenza se mai rrizultat minhabba fattur fuq liema ma kellux kontroll." (**Avv. Louis Cassar Pullicino noe v Angela Xuereb** nomine deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju 2003)

It-tieni talba tar-rikors guramentat taqra hekk:-

"Tiddikjara illi n-Nutar intimat agixxa bi ksur tal-ligi nutarili u dana billi insinwa tardivament l-ipoteka specjali kontenuta fil-kuntratt tad-debitu surreferit.".

F’dan ir-rigward ghall-qorti hu evidenti li l-atturi qeghda ifittxu lin-nutar ghad-danni talli naqas milli jwettaq id-dmirijiet tieghu fil-qadi tal-professjoni tieghu. Inadempjenza li jekk tirrizulta taghti lok ghal danni kuntrattwali minhabba li kien hemm relazzjoni kuntrattwali bejn l-atturi u n-nutar. Bhala fatt irrizulta li l-bejgh li sar fit-30 ta’ Marzu 2004 gie registrat qabel l-iskrizzjoni tal-ipoteka specjali.

L-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili tapplika fil-kaz ta’ danni akwiljani. Gialadarba l-atturi qeghdin ifittxu lin-nutar minhabba allegat inadempjenza fil-qadi ta’ dmirijiet professjonali tieghu, l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili ma japplikax.

(B) **<u>Nullita’ tal-azzjoni tal-atturi peress li ressqu kontra persuni differenti pretensjonijiet differenti</u>**.

M’hemmx dubju li l-atturi ressqu pretensjoni fil-konfront ta’:-

i. Wanapp bhala debitrici li ghandha l-obbligu li thallas lura s-self; u
ii. In-nutar Pierre Falzon in kwantu jallegaw li naqas milli jwettaq id-dmirijiet tieghu skond il-ligi, liema nuqqas garrab hsara lill-atturi.

‘Il fatt li l-bazi tal-pretensjoni fil-konfront tal-atturi hi differenti ma jwassalx ghan-nullita’ tar-rikors guramentat meta tqies li:-

i. Il-konvenuti ma rreferew ghall-ebda provvediment tal-ligi li jikkontempla n-nullita’ tar-rikors guramentat f’kaz simili.
ii. Kull wiehed mill-konvenuti kien jaf tajjeb x’inhi l-pretensjoni tal-atturi fil-konfront tieghu;
iii. Il-mod kif giet proposta l-azzjoni ma kkawza l-ebda pregudizzju lill-atturi.
iv. ‘Il fatt li l-atturi pproponew azzjoni wahda fisser li gew minimizzati l-ispejjez.

Il-konvenut Falzon isostni li *"... kif proposta l-azzjoni tikkontradixxi lilha innifisha ghaliex f'nifs wiehed l-atturi jippretendu li l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 29 ta' Marzu 2004 huwa validu u f'nifs iehor jallegaw li l-esponenti ma ezegwiex il-mandat tieghu skond il-Ligi li b'konsegwenza ta' hekk irreka dannu lill-atturi."*. Il-qorti ma taqbilx, in kwantu l-pretensjoni fil-konfront tan-nutar ma ghandha x'taqsam xejn mal-validita jew le tal-att tad-29 ta' Marzu 2004 izda mill-fatt li huwa ma hax hsieb li jiskrivi l-ipoteka specjali fit-terminu kontemplat mil-ligi.

(C) **<u>Novazzjoni bil-kuntratt tal-1 ta' Lulju 2004 pubblikat min-nutar Falzon</u>**.

Fil-fehma tal-qorti din hi eccezzjoni li semmai tispetta lil Wanapp Company Limited u mhux lin-nutar Falzon li ma kienx id-debitur. In-nutar Falzon ma jistax jinqeda b'eccezzjonijiet li jispettaw lill-konvenuta l-ohra gialadarba ma kienx kreditur jew debitur fl-att tad-29 ta' Marzu 2004.

Madankollu meta wiehed jaghmel paragun bejn il-kuntratt tad-29 ta' Marzu 2004 u tal-1 ta' Lulju 2004 isib li l-unika differenza hi li:-

i. Fil-kuntratt tal-1 ta' Lulju 2004 deher ukoll Kevin Zammit f'ismu personali u ghan-nom ta' Hite Investments Limited, filwaqt li fil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 2004 Kevin Zammit deher biss ghan-nom u in rapprezentanza ta' Wanapp Company Limited.
ii. Fil-kuntratt tal-1 ta' Lulju 2004, bhala garanzija issemmiet proprjeta' differenti minn dik li ssemmiet fil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 2004.
iii. Issemmiet ukoll modalita' ta' hlas differenti.

Jinghad ukoll li ghal dak li jikkoncerna r-relazzjoni kuntrattwali bejn il-konjugi Farrugia u l-konvenuta Wanapp, fis-sustanza il-kuntratt tal-1 ta' Lulju 2004 ma pprovda xejn gdid minn dak li gie pattwit bil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 2004. Il-kreditu baqa' l-istess u l-istess id-debitur, bid-differenza li mieghu zdiedu debituri ohra. Wanapp Company Limited xorta baqghet responsabbli ghall-hlas ta' €109,480.55. Wiehed irid jiftakar li hi kienet

id-debitur principali tal-atturi, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt stess tad-29 ta' Marzu 2004.

Inoltre 'il fatt li sar il-kuntratt tal-1 ta' Lulju 2004 ma jfissirx li l-atturi kienu qeghdin jirrinunzjaw ghal kwalsiasi pretensjoni li seta' kellhom fil-konfront tan-nutar Falzon ghal xi nuqqas li seta' wettaq fl-esekuzzjoni tad-dmirijiet professjonali tieghu.

(D) **M'hemmx talba sabiex il-kumpannija konvenuta tigi dikjarata responsabbli ghad-danni**.

Fil-fehma tal-qorti din l-eccezzjoni m'hijiex ta' importanza gialadarba hu evidenti li dak li hu dovut mill-kumpannija konvenuta hi s-somma ta' €109,480.55 li tissemma fl-att pubbliku tad-29 ta' Marzu 2004.

Hu minnu li ghalkemm fil-hames talba l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jew min minnhom jigi kkundannati jhallsu is-somma ta' €109,480.55 "u/jew" danni, m'hemmx talba sabiex il-kumpannija konvenuta tigi dikjarata li hi responsabbli ghad-danni. F'kull kaz hu maghruf li d-dikjarazzjonijiet li hemm bzonn li jsiru mill-qorti sabiex tkun tista' tiddeciedi dwar talba fir-rikors guramentat, jistghu jsiru minkejja li ma tkun saret talba specifika ghaliha fir-rikors guramentat.

(E) **Res Judicata**[2].

Jibda biex jinghad li din l-eccezzjoni m'hijiex kompatibbli mal-eccezzjoni tal-istess konvenuta li fir-rigward tal-att tad-29 ta' Marzu 2004 sehhet novazzjoni.

Il-kumpannija konvenuta ssostni li l-atturi diga' kisbu titolu ezekuttiv fis-somma ta' Lm47,000 u dan wara li pprezentaw ittra ufficjali fl-14 ta' Gunju 2004 sabiex il-kuntratt tad-29 ta' Marzu 2004 jigi rez ezegwibbli skond il-ligi.

---

[2] Eccezzjoni ulterjuri li nghatat minn Wanapp Company Limited fl-14 ta' Marzu 2011.

Ghalkemm bhala fatt dan hu minnu, din l-eccezzjoni m'ghandha l-ebda bazi legali. Eccezzjoni ta' res judicata tapplika fejn ikun hemm diga' sentenza li kkundannat lill-konvenut fuq l-istess oggett u kawzali. F'dan il-kaz ghad m'hemm l-ebda sentenza ta' qorti li kkundannat lil Wanapp sabiex thallas lill-atturi s-somma ta' Lm47,000.

Hu fatt li gialadarba l-kuntratt tad-29 ta' Marzu 2004 gie rez ezegwibbli, ma kienx hemm htiega li ssir l-ewwel talba. Dan ifisser li l-ispejjez gudizzjarji relatati ma' dik it-talba ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi.

Meritu.

Skond l-Artikolu 2033(1) tal-Kodici Civili:

"L-ipoteka legali, gudizzjali, jew konvenzjonali, m'ghandhiex effett jekk ma tigix imnizzla fir-Registru Pubbliku, u ma tihux grad hlief minn dakinhar in-nhar ta' l-iskrizzjoni.".

M'huwiex kontestat li kien biss fl-4 ta' Gunju 2004 li giet insinwata l-ipoteka specjali. F'dak l-istadju l-ipoteka ma setatx tiehu grad ghaliex l-immobbli kien gie trasferit lil terzi permezz ta' kuntratt ta' bejgh tat-30 ta' Marzu 2004.

L-atturi invokaw l-Artikolu 50 tal-Att dwar il-Professjoni Notarili u l-Arkivji Notarili (Kap. 55) u jsostnu li:-

"Illi fir-rigward tal-insinwi tal-atti, inkluz att ta' trasferiment ta' jeddijiet reali fuq proprjeta', tali atti ghandu jigi insinwati fi zmien hmistax-il gurnata....".

Il-qorti qeghda tifhem li l-atturi qeghdin jaghmlu riferenza ghall-paragrafu (a) tal-Artikolu 50 li jipprovdi li fost l-atti li jridu jigi nsinwati min-nutara fir-Registru Pubbliku fi zmien 15 il-jum mid-data tal-att, hemm:-

"atti fost il-hajjin li jittrasferixxu l-proprjeta' ta' immobbli jew jeddijiet irjali fuq dik il-proprjeta'".

Mela jrid ikollok trasferiment ta':-

i. Proprjeta (ownership) ta’ immobbli; jew
ii. Jeddijiet reali.

Bl-att tad-29 ta’ Marzu 2004 ma kien hemm l-ebda trasferiment ta’ proprjeta’ jew jeddijiet reali fuq l-immobbli. L-ipoteka specjali taghti biss kawza ta’ preferenza fuq il-proprjeta’ u s-sid ma jkun qieghed iwettaq l-ebda trasferiment ta’ jeddijiet reali. Ghaldaqstant il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-atturi li japplika l-Artikolu 50 tal-Kap. 55[3].

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet l-attrici targumenta li n-nutar Falzon *”.... involva ruhu f’agir frawdolenti flimkien mas-socjeta intimata bil-ghan li jagevola lis-socjeta intimata fil-bejgh taghha tal-fond relattiv minghaj ma din tkun kostretta thallas lill-esponenti a bazi tal-ipoteka konvenuta favur tieghu.”*. Fir-rikors guramentat ma saret l-ebda allegazzjoni f’dan is-sens fil-konfront tan-nutar[4], u ghalhekk m’ghandux ikun li l-atturi jaghmlu argumenti bazati fuq kawzali li ma tkunx tissemma fir-rikors guramentat. Fir-rikors guramentat l-attur jaghzel liberament kif jimposta l-kawza. M’ghandux ikun li wara li nghalaq il-gbir tal-prova jressaq argumenti li bih jintroduci kawzali godda li ma jissemmewx fl-att promotur[5].

Jibqa’ x’jigi kkunsidrat jekk in-nutar naqasx mid-dmirijiet tieghu li jiskrivi l-ipoteka specjali minnufih kif gie ffirmat il-kuntratt tad-29 ta’ Marzu 2004, fis-sens li naqas milli iwettaq id-dmirijiet tieghu minghajr dewmien meqjus ic-cirkostanzi partikolari. Fir-rikors guramentat l-atturi ppremettew li n-nutar wera negligenza grossolana. In-nutar isostni li l-partijiet kienu miftehmin li l-ipoteka specjali ma tigix iskritta sakemm ma jitlobx l-attur. Fil-kuntratt pubbliku m’hemm l-ebda accenn ghal dan. L-

---

[3] Fir-rikors guramentat l-atturi ghamlu wkoll riferenza ghall-Att dwar ir-Registru Pubbliku (Kap. 56). Pero naqsu milli jirreferu ghal xi disposizzjoni ta’ din il-ligi.

[4] Hu biss fit-tieni paragrafu tar-rikors guramentat li tissemma l-frodi, u dan fil-konfront tal-konvenuta Wanapp in kwantu fit-30 ta’ Marzu 2004 ittrasferiet il-proprjeta minghajr ma qalet xejn lill-atturi.

[5] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **John Aquilina vs Giovanni Coleiro nomine**, 27 ta’ Gunju 1949 (Vol. XXX.i.748).

oneru tal-prova li kien jezisti tali ftehim qieghed fuq in-nutar Falzon[6].

Il-punti principali tad-deposizzjoni tan-nutar Falzon[7] huma li:

- Fir-rigward tal-ipoteka specjali, il-ftehim bejn Kevin Zammit u l-attur kien li n-nutar ma kellux jiskrivi l-ipoteka sakemm ma jitolbux l-attur;
- Il-konvenju li sar fl-1 ta' Marzu 2004 (fol. 32) kien minhabba dejn li s-socjeta konvenuta kellha mal-attur;
- Kien jaf li Kevin Zammit kien sab persuna li riedet tixtri l-immobbli li jissemma fl-att tad-29 ta' Marzu 2004. Izda ma kienx jaf jekk kienx sar konvenju ghalkemm kien jaf li kellu jsir u kellu jiehu hsiebu n-nutar Ian Spiteri;
- Il-konvenju tal-1 ta' Marzu 2004 kien thassar permezz ta' skrittura;
- In-nutar Spiteri kien infurmah li l-kuntratt finali kellu jsir *"... tliet xhur ohra. Dan minn Marzu elfejn u disgha* (recte erbgha).". Kompla jghid *"In-nutar lili kien qalli li l-kuntratt ser isir tliet xhur wara jigifieri kellu jsir f'Gunju ta' l-elfejn u disa"*.
- Kevin Zammit qatt ma nfurmah li l-kuntratt ta' bejgh kien gie ppubblikat qabel Gunju 2004. Kien biss wara l-iskrizzjoni tal-ipoteka fl-4 ta' Gunju 2004 li sar jaf li l-fond kien inbiegh minn Wanapp.
- Fiz-zmien in kwistjoni kienu tkellmu mieghu l-atturi wara li saru jafu x'ghamel Zammit u ***".....kienu irrabjati immens illi dan kien mar minn wara darhom u biegh il-post."*** (enfazi tal-qorti). Fatt li jkompli jikkonvinci lill-qorti li l-atturi ma kienux jafu li fit-30 ta' Marzu 2013 ser jigi ppubblikat l-att ta' bejgh.
- Jichad li n-nutar kien qallu li ser jigi ppubblikat l-att ta' bejgh;

[6] Dwar ir-responsabbilta' ta' nutar fil-qadi ta' dmirijiet tieghu l-qorti taghmel riferenza ghas-sentenza **Lec Limited vs Tabbingtons Limited et** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fit-28 ta' April 2009.
[7] Fol. 173-178,

- F’Gunju 2004 l-attur kien qallu biex jiskrivi l-ipoteka peress li kien ix-xahar li fih suppost jaghlaq il-konvenju li kellu jaghmel in-nutar Spiteri;

Madankollu meta taqra d-deposizzjoni tan-nutar Spiteri, johorgu fatti differenti hafna minn dawk li rrakkonta n-nutar Falzon. In-nutar Spiteri spjega kif:-

- Kevin Zammit kellu ghaggla biex jigi ppubblikat il-kuntratt ta’ bejgh;
- Kien sar konvenju fl-24 ta’ Jannar 2004 u kien validu sat-8 ta’ Marzu 2004;
- Kien talab ir-ricerki minghand in-nutar Falzon ghaliex kien beda jipprepara ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh. Lin-nutar kien infurmah li ghandu bzonnhom minhabba l-bejgh li kien ser isir tal-fond in kwistjoni;
- Zamm kuntatt man-nutar Falzon ghalex *”..... mal-bejjiegh ma tantx kelli kuntatt allura each time kont incempel lil Pierre nghidlu isma hekk ha jigri ha nibghat ittra ufficjali u ha naghmel hekk and he was keeping contact with Kevin Zammit.”*;
- In-nutar kien jaf meta kien ser isir il-kuntratt ta’ bejgh. Tant hu hekk: *”.... offrejtlu li jassisti fuq l-att u dakinhar stess jekk m’hinix sejjer zball it was a Monday 29th iltqajna l-HSBC u qalli m’hemmx ghalfejn, qalli speci jiena nafdak we can proceed u dakinhar tal-kuntratt kellhom jidhru John u Gemma Attard, kellhom jidhru ghal Wanapp u l-bank pero’ gejt infurmat ftit qabel li again kien hemm problema li ovvjament ma niftakarx x’kienet.....”*. Waqt il-kontro-ezami rega’ gie mistoqsi jekk in-nutar kienx jaf bid-data tal-pubblikazzjoni tal-att u wiegeb: *”Iva. Jiena tat-29th konv avzajtu li ha naghmel kuntratt.”* (fol. 87).
- In-nutar Spiteri kien gharraf lil Kevin Zammit li dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt kellu jgib skrittura ffirmata minn Farrugia li tghid li l-konvenju tal-1 ta’ Marzu 2004 qeghda tithassar. Minn ricerka li kienet saret il-qorti kien irrizulta li l-atturi pprezentaw ittra ufficjali fejn interpellaw lil Wanapp sabiex tersaq ghall-

pubblikazzjoni tal-att. Ix-xhud spjega kif sar jaf b’dan il-konvenju (ara fol. 83);

- In-nutar Spiteri talab lin-nutar Falzon sabiex jipprova jikkonvinci lil Zammit biex igedded il-konvenju (fol. 86);

Meqjus li n-nutar Spiteri:-

i. ma kien bl-ebda mod involut direttament fl-arrangamenti li kienu qeghdin isiru bejn Zammit u Farrugia, u m’hemm l-ebda indikazzjoni li kellu xi interess f’din il-kwistjoni; u
ii. kien konsistenti fid-deposizzjoni u minn dak li gie riportat mid-deposizzjoni tieghu hu evidenti kif in-nutar Falzon kien jaf li ser isir kuntratt.

Hekk ukoll hu presumibbli li n-nutar Falzon kien jaf li ser isir il-bejgh tant li fit-30 ta’ Marzu 2004 irrediga skrittura privata li ffirmat l-attrici f’isimha u f’isem l-attur, fejn jinghad li l-konjugi Farrugia m’ghadx ghandhom interess li jixtru, u *“Ghaldaqstant il-partijiet qed jiddikjaraw illi l-ittra ufficjali prezentata mill-konjugi Farrugia tramite l-avukat Dottor Gavin Gulia issa hija bla effett u ser tigi rtirata”* (fol. 31). Dikjarazzjoni li evidentement kien qieghed jinsisti fuqha n-nutar Spiteri biex ikun jista’ jippubblika l-att ta’ bejgh. Jekk kif qal in-nutar Falzon il-kuntratt bejn Wanapp u Xuereb kellu jigi ppubblikat f’Gunju 2004, ma kien hemm l-ebda skop li skrittura simili ssir fl-ahhar ta’ Marzu 2004.

Il-qorti ma tistax tiskarta l-verzjoni tal-fatti moghtija min-nutar Spiteri, u tikkonkludi li:-

i. in-nutar kien jaf li kien imminenti li jigi ppubblikat il-kuntratt ta’ bejgh;
ii. In-nutar ma gharrafx lill-atturi li ser isir il-bejgh;

F’dan ix-xenarju l-qorti lanqas ma temmen il-verzjoni li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-garanzija ma tigix iskritta sakemm ma jitlobx Farrugia. Jekk dak kien il-ftehim kien fl-interess tan-nutar Falzon li jizgura li titnizzel klawzola simili ghal dik li tnizzlet fl-att tal-1 ta’ Lulju 2004. Anzi dak li jinghad fl-att tad-29 ta’ Marzu 2004 jaghti lill-

qorti x'tifhem li mhux minnu li kien hemm xi ftehim simili bejn il-kreditur u d-debitur, in kwantu jinghad: *".... In garanzija tar-restituzzjoni lura tal-imsemmija somma,* ***il-kumpannija debitrici qeghda tikkostitwixxi ipoteka specjali*** *favur il-kredituri li jaccettaw fl-ammont ta' sebgha u erbghin elf lira Maltin (Lm47,000) fuq ....."* (enfazi tal-qorti). Kliem li ma jatikx x'tifhem li l-iskrizzjoni ser issir xhur wara l-pubblikazzjoni tal-att.

'Il fatt li fil-kuntratt ma jinghad xejn dwar l-allegat ftehim li ghamel riferenza ghalih in-nutar Falzon fil-hames eccezzjoni, ifisser li l-presunzjoni ghandha tkun li ma kienx hemm ftehim simili. F'dan ix-xenarju ta' tahwid hu impossibbli ghall-qorti li temmen-:

i. Lil Kevin Zammit, li kkonferma li kien hemm ftehim li l-iskrizzjoni tal-ipoteka ssir biss fuq it-talba tal-attur. Zammit hu persuna li qarraq bl-atturi. Il-*modus operandi* tieghu hu kundannabbli. F'dan ix-xenarju f'mohh l-imhallef sedenti dan l-atteggjament inissel dubju serju dwar il-genwinita' ta' Kevin Zammit meta qal tali fatt[8]; u
ii. Lin-nutar Falzon li qal li ma kienx jaf li ser jigi ppubblikat l-att ta' bejgh, meta rrizulta li kien jaf.

Mehud in konsiderazzjoni li n-nutar Falzon kien jaf li ser jigi ppubblikat l-att ta' bejgh kellu d-dmir lejn il-klijent li jiskrivi l-ipoteka specjali minnufih. Il-qorti m'ghandix ghalfejn tikkunsidra x'kienet ir-raguni li n-nutar ma iskrivix l-ipoteka specjali gialdarba kkonkludiet li l-konvenut ma tax prova li Zammit u Farrugia ftehemu li l-ipoteka specjali ma tigix iskritta.

Min-naha tal-atturi jridu jaghtu prova li minhabba 'l fatt li l-ipoteka specjali ma gietx iskritta **minnufih**, huma sofrew telf. Hu evidenti li t-tezi tal-atturi hi li kieku l-ipoteka

---

[8] Hu minnu li missieru, Philip Zammit, xehed: *"Kevin kien qalli kien hemm ftehim mal-kreditur li ma tigix registrata mill-ewwel. Dan id-diskors qaluli wkoll in-nutar Pierre darba darbtejn peress li kont immur ta' spiss ghandu daqqa ghal xi parir eccetra u gieli gie d-diskors u gieli tkellimna fuq il-flus li Kevin hu jew xi kumpannija tieghu kellhom jaghtu lil Farrugias"* (fol. 137). Pero' Philip Zammit ma kienx prezenti ghall-kuntratt tad-29 ta' Marzu 2004. Inoltre ma qalx meta ntqal lilu dan il-kliem, cjoe' huwiex qabel l-4 ta' Gunju 2004 jew wara li nqala' l-inkwiet meta Farrugia saru jafu li l-appartament kien inbiegh.

specjali giet insinwata, kienu jithallsu s-somma dovuta lilhom meta gie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh fit-30 ta' Marzu 2004. 'Il fatt li n-nutar naqas minn dmirijietu wassal ghal sitwazzjoni fejn ma rcevew xejn gialadarba l-ipoteka specjali giet registrata f'data meta l-fond kien inbiegh u l-att kien diga' gie insinwat. Mill-kuntratt ta' bejgh tat-30 ta' Marzu 2004 (fol. 11) jirrizulta li:-

i. Il-prezz tal-bejgh kien ta' Lm87,000;
ii. Fil-kuntratt jinghad li mill-prezz kienu diga' thallsu Lm3,000 akkont tal-prezz. Thallsu wkoll Lm9,000 lil Wanapp Company Limited filwaqt li s-somma ta' Lm5,000 thallsu permezz ta' *credit note* mahruga mix-xerrejja sabiex isiru certu xogholijiet.
iii. Jinghad ukoll li l-bilanc ta' Lm70,000 thallas lill-venditrici. Irrizulta li fuq l-att deheru wkoll John Attard u Gemma Attard, kredituri ta' Wanapp Company Limited u taw il-kunsens taghhom sabiex jithassru l-ipoteki specjali bl-iskrizzjoni numru 4202/2002 u 11937/2003. Ipoteki li gew iskritti qabel id-29 ta' Marzu 2004, cjoe' d-data tal-pubblikazzjoni tal-att ta' kostituzzjoni ta' debitu bejn l-atturi u Wanapp[9]. Mill-imsemmija noti ta' iskrizzjoni jirrizulta li l-kreditu favur il-konjugi Attard kien ta' Lm70,000 u daqshekk kien qieghed jigi garantit bl-ipoteka specjali. Kevin Zammit xehed :-

".... meta jien bieghejt il'proprjetà, mill'prezz li dahhalt ma kellix bizzejjed fondi biex stajt inhallas lil Farrugia ghaliex fuq il-proprjeta' kien hemm garanzija ta' haddiehor u dan kien jirreferi ghal dejn precedenti minn dak li kelli ma' Farrugia. Ma niftakarx jekk mill-prezz kien fadalli xi ammont zghir ghall-kumpannija pero zgur li l-parti l-kbira tal-prezz hallast id-dejn tal-kumpannija minnu." (fol. 190).

L-istess Kevin Zammit kompla jghid:-

"Kien hemm certu John Attard li kien kreditur, li kellu jiehu l-flus minghand il-kumpannija tieghi, dan kien prezenti

[9] Ara kopja tal-istess annessa man-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut Falzon, wara li b'digriet tas-16 ta' Dicembru 2011 gew awtorizzati jipprezentawhom.

ghall-kuntratt, ovvjament ghax kellu l-garanzija u thallas." (fol. 190).

Verzjoni li ma gietx kontradetta b'xi prova kuntrarja, u fuq bazi ta' probabilita' l-qorti temmen li hekk gara biex Attard ikkancelaw il-garanzija li kellhom fuq il-fond. F'dan ix-xenarju hu evidenti li l-beneficcju jew ahjar id-dhul li effettivament ghamlet Wanapp fid-data tal-kuntratt ta' bejgh kienet is-somma ta' Lm14,000 (€32,611)[10], gialadarba l-qorti qeghda tikkonkludi li s-somma ta' Lm70,000 thallset lill-konjugi Attard. Id-dhul ta' Lm14,000 li kienu jkunu intitolati ghalih l-atturi kieku l-ipoteka kienet insinwata. Ghalhekk fuq bilanc ta' probabilita' l-qorti m'hijiex sodisfatta li l-agir tan-nutar Falzon kien dak li wassal biex l-atturi ma jirkuprawx l-ammont intjier minghand Wanapp Company Limited.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet in-nutar Falzon qajjem eccezzjoni li l-azzjoni hi intempestiva ghaliex id-danni jistghu jigu sofferit mill-atturi jekk Wanapp Co Ltd *".... ma thallasx l-ammont kanonizzat bis-sentenza moghtija f'din il-kawza. Irridu inzommu quddiem ghajnejna il-fatt illi primarjament l-obbligazzjoni kellha tigi esegwita u onorata mis-socjeta intimata Wanapp Co Ltd."*[11]. Kevin Zammit ikkonferma li l-kumpannija m'ghandix gid[12]. Mela m'hemmx tama li l-atturi ser jircievu xi haga minghand Wanapp. Inoltre, il-hsara l-atturi sofrewha meta n-nutar naqas milli jiskrivi l-ipoteka specjali ghamel gie nsinwat il-kuntratt ta' bejgh pubblikat fit-30 ta' Marzu 2004. Dan apparti li eccezzjonijiet ghandhom jinghataw fi twegiba guramentata u mhux f'noti ta' sottomissjonijiet.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

---

[10] Lm9,000 + Lm5,000 = Lm14,000. Is-somma ta' Lm3,000 kienet thallset fuq il-konvenju li certament sar qabel l-att ta' kostituzzjoni ta' debitu tad-29 ta' Marzu 2004.

[11] Pagna 13 tan-nota ta' sottomissjonijiet tan-nutar Falzon.

[12] Ara sentenza **Carmela Pullicino et vs Nutar Oscar Azzopardi et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' April 1960 (Vol. XLIV.i.77), u fejn gie kkonfermat li: *"Jekk jirrizulta li l-persuna li ghamlet il-personifikazzjoni hija insolvibbli, l-azzjoni tal-mutwant kontra n-nutar ghad-danni mhix inttempestiva."*.

2. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Falzon spejjez a karigu tieghu.

3. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut Falzon spejjez a karigu tieghu.

4. Tichad it-tielet u raba’ eccezzjoni tal-konvenut Falzon spejjez a karigu tieghu.

5. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta Wanapp Company Limited bl-ispejjez kontra taghha.

6. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta Wanapp Company Limited bl-ispejjez kontra taghha.

7. Tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuta Wanapp Company Limited bl-ispejjez kontra taghha.

8. Tikkonferma li l-kumpannija Wanapp Company Limited hi debitrici tal-atturi fis-somma ta’ mija u disat elef erbgha mija u tmenin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€109,480.55) fit-termini tal-kuntratt tad-29 ta’ Marzu 2004. Spejjez ta’ din it-talba a karigu tal-atturi peress li saret inutilment gialadarba l-kuntratt tad-29 ta’ Marzu 2004 huwa titolu ezekuttiv u l-atturi kienu diga’ rendewh ezegwibbli meta pprezentaw l-ittra ufficjali li tissemma hawn fuq.

9. Tichad il-hames eccezzjoni tan-nutar Falzon u tikkonferma li naqas mid-dmirijiet tieghu meta naqas milli jiskrivi minnufih l-ipoteka specjali li tissemma fil-kuntratt tad-29 ta’ Marzu 2004 qabel gie insinwat il-kuntratt ta’ bejgh tat-30 ta’ Marzu 2004, u dan meta kien jaf li ser isir tali bejgh.

10. Tilqa’ t-tielet talba fis-sens li n-nutar Falzon ghandu jaghmel tajjeb ghad-danni li sofrew l-atturi minhabba n-nuqqasijiet tieghu.

11. Tillikwida s-somma ta’ tnejn u tletin elf ewro sitt mija u hdax il ewro (€32,611) bhala ammont dovut min-nutar Falzon u tikkundannah ihallas din is-somma lill-atturi bhala danni[13].

12. Tikkundanna lill-konvenuta Wanapp Company Limited sabiex thallas lill-atturi s-somma ta’ mija u disat elef erbgha mija u tmenin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€109,480.55). Spejjez tal-hames

---

[13] Ovvjament taghmilha cara li l-atturi ma jistghux jithallsu din ic-cifra doppjament minghand xi parti ohra. Inoltre, ghal kull buon fini qieghed jinghad li tibqa’ impregudikata l-posizzjoni tan-nutar ghal kwalsiasi jedd li jista’ ghandu biex jirkupra s-somma li jhallas lill-atturi minghand wiehed mid-debituri tal-atturi.

talba a karigu tal-atturi gialadarba kif diga' gie osservat, din it-talba saret inutilment fil-konfront tal-kumpannija konvenuta.

13. Irrispettivament ta' dak li jinghad fit-tieni eccezzjoni ta' Wanapp Company Limited, fir-rigward tal-hames talba tiddikjara li fil-konfront ta' Wanapp Company Limited m'hemmx x'danni x'jigu likwidati gialadarba l-obbligu li ghandha hu li thallas l-ammont dovut skond l-att tad-29 ta' Marzu 2004 flimkien mal-imghax. Spejjez relatati ma' dawn it-talbiet a karigu tal-atturi.

Bl-imghax mil-lum ghal dak li jikkoncerna l-ammont dovut min-nutar Falzon, filwaqt li fil-konfront ta' Wanapp Company Limited l-imghax ikun dovut minn Mejju 2004[14]. Salv ghal dak li jinghad hawn fuq dwar l-ispejjez:-

i. Wanapp Company Limited ghandha taghmel tajjeb ghall-kumplament tal-ispejjez taghha jekk hemm.
ii. In-nutar Pierre Falzon ghandu jaghmel tajjeb ghall-ispejjez tieghu gialadarba l-agir tieghu kkontribwixxa biex ta lok ghal din il-kwistjoni. Ghandu wkoll jaghmel tajjeb ghal nofs l-ispejjez tal-atturi gialadarba ma giex kundannat ihallas l-ammont shih li kienu qeghdin jippretendu minghand l-atturi.

< Sentenza Finali >

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

[14] Ara kuntratt a fol. 9.