MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2013

Avviz Numru. 18/2013

Edward Farrugia u martu Lourdes Farrugia

vs

Nutar Pierre Falzon

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-atturi li gie pprezentat fir-Registru ta’ din il-Qorti nhar it-18 ta’ Jannar 2013 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallashom is-somma ta’ tmint elef u hames mitt ewro (€8,500) bilanc minn somma akbar tas-sittax-il elf u hames mitt ewro (€16,500) dovuta lilhom, liema somma tikkonsisti fi flus rapprezentanti l-hlas ta’ boll in konnessjoni ma’ xiri ta’ proprjeta’ li l-atturi hallsu doppjament minhabba mizapproprijazzjoni min-naha tieghu.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 2295/2012 tad-9 ta' Ottubru 2012 u bl-imghax relattiv sal-effettiv pagament.

Rat ir-risposta tan-Nutar Pierre Falzon li gietipprezentata fis-6 ta' Mejju 2013 fejn eccepixxa:

1. "Illi l-ebda somom ma huma dovuti mill-esponenti stante li kuntrarjament ghal dak allegat huwa ma wettaq l-ebda misappropriјazzjoni;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponent ma huwiex debitur tar-rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma min'issa ngunti in subizzjoni."

L-attur Edward Farrugia xehed fil-5 ta' Gunju 2013 fejn iddikjara li huwa kien ghamel kuntratt dwar xiri ta' art gewwa l-Iklin. In-Nutar in kwistjoni kien il-konvenut in-Nutar Pierre Falzon. Mistoqsi meta effettivament kien ghamel dan il-kuntratt wiegeb li ilu xi erba' snin. Meta sar il-kuntratt l-attur kien hallsu ta' kollox inkluz il-bolol, u hallsu ta' jdejh. Ghadda z-zmien u l-attur gie biex ibiegh din l-art. Sussegwentament kien mar ghand nutar il-Mellieha x'aktarx li kien in-nutar Debono bl-intendiment li jbiegh. Dan in-nutar kien maghzul mill-venditur prospettiv.

L-attur iddikjara li meta mar biex jaghmel it-tieni kuntratt kien gie mgharraf li l-proprjeta' in kwistjoni ma kinitx registrata f'ismu. Sussegwentament kien mar ghand id-Direttur tal-atti notarili u tkellem ma' Dr Cora Ellul u kiseb dokument li jindika li dan il-kuntratt effettivament ma giex registrat. Huwa esebixxa dan id-dokument li gie mmarkat mill-Qorti bhala Dokument Z.

Sussegwentament huwa mar jirrapporta dan il-kaz ghand il-Pulizija u ghamel affidavit. L-attur esebixxa specimen mahrug mill-HSBC mill-kont tieghu li l-Qorti mmarkat bhala Dokument X li jindika li fis-27 ta' Frar 2009 huwa

kien ghadda s-somma ta’ €10,735 lin-Nutar Pierre Falzon in konnessjoni ma’ din l-art in kwistjoni. L-attur spjega li hu kien ghaddhielu cekk iehor fl-ammont ta’ €5,250 ghall-istess ghan u cioe’ sabiex jithallsu l-bolol lill-*Commissioner of Inland Revenue*. Sussegwentement meta sar jaf li din l-art ma kinitx registrata kellu jerga’ jhallas l-istess ammont u rigward dan esebixxa dokument iehor li l-Qorti mmarkat bhala Dokument Y li huma *cheque images* tal-kont tieghu fl-istess ammonti u cioe’ €10,735 u €5,250. Spjega li dawn iz-zewg pagamenti regghu saru fit-30 ta’ Gunju 2011.

L-attur spjega li wara li kien ircieva l-ittra minghand Dr Cora Ellul fl-14 ta’ Marzu 2011 huwa kien mar ikellem lin-nutar Pierre Falzon u ghamillu dokument li huwa datat 11 ta’ Marzu 2011 fejn iddikjara li effettivament huwa debitur tieghu fl-ammont ta’ €16,500. Nel frattemp in-nutar beda jhallsu bil-mod, kien ghamillu pagament ta’ elfejn ewro u sussegwentament xi pagamenti permezz ta’ cekk u b’kollox tah €6,000 u ghalhekk il-bilanc dovut lill-attur huwa ta’ €10,500. In segwitu l-attur jaf li kien talbu biex jaghmillu xi xoghol biex inaqqsu minn dan il-kont u kien ghamillu xi xoghol in konnessjoni ma’ xi proprjeta’ l-Imdina, Tas-Sliema u xi appogg. Dawn ix-xoghlijiet huma kienu stmawhom ghall-valur ta’ elfejn u hames mitt ewro (€2,500) u ghalhekk b’kollox gie li tah lura s-somma ta’ tmint elef u hames mitt ewro (€8,500) ghalhekk is-somma dovuta minnu skont l-iskrittura ta’ 11 ta’ Marzu 2011 huwa hallas tmint elef u hames mitt ewro (€8,500) u ghalhekk l-ammont dovut illum huwa tmint elef ewro (€8,000). L-attur pero’ waqt ix-xhieda tieghu kkorega ruhu ghax wara li ra l-karti sew iddikajra li x-xoghol li n-nutar kien ghamel in konnessjoni max-xoghol tal-Imdina, Sliema u l-appogg kien ta elfejn u hamsin ewro (€2,050) u mhux elfejn u hames mitt ewro (€2,500) u ghalhekk illum il-gurnata l-bilanc dovut lilu huwa ta’ tmint elef, erba’ mija u hamsin ewro (€8,450) u din hi s-somma li huwa qed jipretendi minghand il-konvenut.

Rat li fis-seduta tad-9 ta Lulju 2013 il-konvenut iddikjara li ma kellux provi xi jressaq u ghalhekk dakinhar stess

seduta stante l-partijiet ittrattaw il-kawza u awtorizzaw lill-Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha.

Ikkunsidrat:

Il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna hija li Qorti li ghandha quddiemha kawza ghandha tillimita ruhha li tiddecidi entro l-parametri tal-azzjoni u tal-eccezzjonijeit . Fil-kawza '**Carmelo Cassar noe vs Victor Zammit'** (App. Civili, 23.6.2004, il-Qorti qalet hekk:

"Hu maghruf u anke accettat in linea ta' principju generali illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri (Kollezz Vol. XLVII pt 1 pg 85). Dan b'mod li l-Qorti ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun irrizulta anke ghaliex, kif ritenut mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espresso fic-citazzjoni (Kollezz Vol. LVIII p II p777)."

Illi f'din il-kawza l-attur xehed (liema xhieda ma gietx kontradetta mill-konvenut) u spjega kif huwa kien ghamel kuntratt dwar xiri ta' art l-Iklin u dan ghand il-konvenut. Jghid li dakinhar tal-kuntratt huwa kien hallsu somma flus bl-intendiment li l-flus kienu sejrin sabiex ihalsu l-bolol dovuti fuq l-att. Wara erba' snin l-attur xtaq ibiegh din l-istess proprjeta' izda meta mar sabiex jigbor il-kuntratt ta' bejgh, gie mgharraf li dan ma setghax isir ghaliex il-kuntratt li kien ghamel ghand il-konvenut ma kienx gie registrat b'dan illi ghalhekk l-art ma kinitx tghajjat lilu. Huwa esebixxa dokument Dok Z mahrug minn Dr Cora Ellul, Direttur tal-kuntratti pubblici fejn ikkonfermat li dan l-ewwel kuntratt ta' akkwist tal-attur allegatament redatt minn nutar konvenut qatt ma gie registrat. Huwa esebixxa wkoll *cheque image* tal-pagament li kien ghamel lill-konvenut fl-ammont ta' ghaxart elef, seba' mija u hamsa u tletin ewro (€10,735) nhar is-27 ta Frar 2009 kif jidher mid-dokument X. Oltre dan kien ghaddielu is-somma ta' hamest elef, mitejn u hamsin ewro (€5,250) fl-istess jum kif muri fid-Dok X sabiex jithallas il-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Illi meta sar jaf li l-kuntratt tieghu ma giex insinwat

nhar it-30 ta' Gunju 2011 rega' ghamel dawn l-istess zewg pagamenti kif murija fid-dokument immarkat Dok Y.

Qal li in segwitu kien mar ikellem lin-Nutar konvenut u dan minn naha tieghu kien kiteb skrittura fejn irrikonoxxa d-debitu tieghu fl-ammont ta' €16,500 liema skrittura pero' ghalkemm ma gietx kontestata mill-konvenut ma gietx prezentata fl-atti. Jghid li in segwitu in-Nutar beda jhalsu ghalkemm ikkonferma li ma hallsux kollox u kien ghad fadal bilanc ta' €8,450 u mhux €8,500 kif imsemmi fir-rikors promotur .

L-attur ppremetta fit-talba teighu li l-konvenut kien approprja ruhu mill-flejjes li gew fdati lilu billi jdawwar bi profit ghalih jew ghal persuna ohra, minn haga ta' haddiehor li giet fdata u ikkunsinnata lilu taht titolu li jgib mieghu li jsir uzu minnha specifikat u cioe' li jirregistra l-att ta' bejgh tal-art l-Iklin. Jidher skond ix-xhieda prodotta mhux kontradetta li dan il-kuntratt pero' qatt ma gie insinwat u kien ghalhekk li l-art ma kinitx tghajjat lilu meta l-attur gie biex ibieghha fis-sena 2009.

Il-konvenut fit-trattazjoni tieghu jghid li l-attur ma pprovax il-kaz tieghu u dan ghaliex ma pprovax il-misapproprijazzjoni li allega fir-rikors promotur. Bizzejjed jinghad li l-attur bil-gurament tieghu qal li huwa ta s-somma murija fic-cekkijiet sabiex jixtri art l-Iklin u sabiex ihallas il-boll tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bil-ghan li l-att jigi registrat skond il-ligi. Dan pero' ma sarx u l-flejjes baqghu ghand in-Nutar mizmuma minnu ghal skop divers min dak li gew fdati lilu. Proprju ir-reat ta' approprijazzjoni indebita per eccellenza. Il-konvenut jghid li l-attur messu harrek lil Dr Cora Ellul sabiex tikkonferma id-dokument rilaxxjat minnha. Jinghad li l-attur qatt ma irregistra l-oggezzjoni tieghu ghall-prezentata ta' dan id-dokument jew li kien qed jaccetta il-prezentata tieghu salv u b'riserva li jigi konfermat u ghalhekk f'dan l-istadju l-konvenut ma jistax jaqbad u jiddikjara li tali dokument ma jikkostitwix prova.

Minn naha tieghu l-attur ghazel li jibqa' sieket u jipprova il-kaz tieghu a bazi tax-xhieda u dokumentazzjoni migjuba

mill-attur u appuntu ghalhekk stante li dawn ma gewx kontestati jew michuda fl-ebda stadju l-Qorti m' ghandhiex triq ohra salv li temminhom u tibbaza id-decizjoni taghha fuqhom.

Il-Qorti m'ghandix l-icken dubju li l-attur qaghad fuq dak li qallu n-nutar, u l-kuntratt sar wara li n-nutar kien spjegalu l-mertu tieghu fosthom possibilment li r-ricerki kienu "ndaf" u kemm kellu jithallas bhala boll fuq l-att definittiv. L-attur afda fuq l-accertamenti li ghamel in-nutar konvenut. In-nutar m'ghandux bzonn igorr fuq spallejh responsabbilta' bla bzonn, izda fejn jaghzel li jgorrha jrid iwiegeb ghan-nuqqasijiet tieghu. Il-Qorti tapprezza li anke fil-kamp notarili (bhal professjonijiet ohra) in-nutar qieghed jahdem taht pressjoni u f'ambjent ferm kompetittiv, f'suq limitat u fejn l-ispejjez dejjem jikbru. Pero' din m'hijiex xi gustifikazzjoni ghal nuqqasijiet li jsiru fil-qadi ta' dmirijietu. Dan iktar u iktar meta wiehed jifhem li bhala professjonist hu mistenni li jkollu sens qawwi ta' responsabbilta' u gharfien dwar dak li qieghed jaghmel u r-riperkussjonjiet li jistghu jsofru l-partijiet, iktar u iktar mehud in konsiderazzjoni li qieghed jaqdi funzjoni pubblika. Il-gurista **Carnelluti** spjega l-importanza tal-professjoni notarili, "*tanto piu notaio, tanto meno giudice*", cioe' li iktar ma jwettaq dmirijietu tajjeb inqas hemm htiega li wiehed jirrikorri quddiem il-qrati.

Ghaldaqstant, din il-Qorti issib li t-talba attrici hija gusta u timmerita li tigi konfermata u ghalhekk qieghda tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut b'dan illi qieghda tilqa' it-talba attrici u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ridotta minn dik imsemmija fir-rikors promotur u cioe' l-ammont ta' tmint elef, erba' mija u hamsin ewro (€8,450).

L-ispejjez ta' din il-kawza u tal-ittra ufficcjali numru 2295/2012 datata 9 ta' Ottubru 2012 jithallsu mill-konvenut. L-imghax jibda jiddekorri min-notifika lill-konvenut tal-ittra ufficjali.

< Sentenza Finali >

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