FIL-PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 25 ta’ Frar, 2016

Kawża Nru. 76

Rik. Nru. 277/06JRM

IKLIN LIMITED (C – 13432)

vs

Nutar Pubbliku Mark Anthony **SAMMUT**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-30 ta’ Marzu, 2006, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, il-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (i) issib li n-Nutar imħarrek mexa b’negliġenza u nuqqas ta’ ħila fil-professjoni tiegħu meta ippubblika att nutarili ta’ xiri-u-bejgħ fid-19 ta’ Marzu, 2002, li bih hija kisbet mingħand wieħed Kristinu Muscat il-fond bl-isem ta’ “*Maple Leaf*”, fi Triq ix-Xgħir, Ħaż-Żebbuġ, Malta, u li għalhekk irid jagħmel tajjeb għad-danni li hija ġarrbet wara li l-imsemmi kuntratt tħassar b’sentenza ta’ Qorti minħabba li mart l-imsemmi Kristinu Muscat ma kenitx dehret fuq l-imsemmi att pubbliku; (ii) issib li hija ġarrbet danni

minħabba l-imġieba tal-imħarrek; (iii) tillikwida d-danni mġarrbin minnha; u (iv) tordna lill-imħarrek iħallasha d-danni hekk likwidati. Talbet ukoll l-imgħaxijiet u l-ispejjeż, magħduda dawk tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Mejju, 2004;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' April, 2006[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrek fis-27 ta' April, 2006, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qal li l-azzjoni waqgħet bil-preskrizzjoni taż-żmien maħsub fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqa' billi qal li huwa mexa kif messu u bl-ebda mod ma wettaq xogħolu b'negliġenza jew b'imprudenza. Żied jgħid li jekk tabilħaqq li l-kumpannija attriċi ġarrbet xi ħsara, dan ġabitu b'idejha u bi ħtija ta' min begħelha, u għalhekk dan imissu jissejjaħ fil-kawża biex iwieġeb għal dan. F'kull każ, il-kumpannija attriċi trid turi x'kienu d-danni li ġarrbet, u huwa jtenni li għar-raġunijiet li semma qabel, ma għandu jwieġeb bl-ebda mod għall-istess danni;

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija attriċi fit-13 ta' Settembru, 2006[2], b'xhieda b'affidavit u provi dokumentali mehmużin magħha;

Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Ottubru, 2006[3], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Lista tal-Kawżi ta' Qabel is-Smigħ ('*pre-trial*') u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tmexxi dak l-istadju tal-kawża;

Rat ix-xhieda mismugħa mill-Assistent Ġudizzjarju u l-provi dokumentali mressqin mill-istess xhieda;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Marzu, 2010[4], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Listi tal-Kawżi għas-Smigħ;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fit-2 ta' Lulju, 2010[5];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-23 ta' Diċembru, 2010[6];

---

[1] Pagg 13 – 4 tal-process
[2] Paġġ. 21 sa 58 tal-proċess
[3] Paġ. 83 tal-proċess
[4] Paġ. 211 tal-proċess
[5] Paġġ. 215 sa 248 tal-proċess
[6] Paġġ. 253 sa 265 tal-proċess

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal sejbien ta' responsabbilta' professjonali u għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni li ġġarrbu minħabba l-mod kif l-imħarrek wettaq id-dmirijiet tiegħu. Il-kumpannija attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "Iklin") tgħid li ġarrbet ħsara bi ħtija tal-mod kif l-imħarrek (minn issa 'l hemm imsejjaħ "in-Nutar") wettaq xogħolu fil-każ tal-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' xiri-u-bejgħ li hi kienet qabbditu jippubblika. Iklin tgħid li n-Nutar ippubblika kuntratt ta' xiri-u-bejgħ bejnha u wieħed Kristinu Muscat, meta l-post li nbiegħ kien jagħmel mill-komunjoni tal-akkwisti li l-bejjiegħ kellu ma' martu. Meta martu fetħet kawża biex tħassar il-kuntratt, it-talba tagħha ntlaqgħet b'sentenza li llum saret ġudikat. Iklin trid li n-Nutar jagħmel tajjeb għad-danni li hija ġarrbet meta daħlet fi ftehim mas-sidien tal-post, ikkumpensathom, u b'hekk is-sentenza ma kenitx eżegwita;

Illi għal din l-azzjoni n-Nutar laqa' billi, b'mod preliminari, qal li l-azzjoni waqgħet bil-preskrizzjoni taż-żmien maħsub fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqa' billi qal li huwa mexa kif messu u bl-ebda mod ma wettaq xogħolu b'negliġenza jew b'imprudenza. Żied jgħid li jekk tabilħaqq li l-kumpannija attriċi ġarrbet xi ħsara, dan ġabitu b'idejha u bi ħtija ta' min begħelha, u għalhekk dan imissu jissejjaħ fil-kawża biex iwieġeb għal dan. F'kull każ, il-kumpannija attriċi trid turi x'kienu d-danni li ġarrbet, u huwa jtenni li għar-raġunijiet li semma qabel, ma għandu jwieġeb bl-ebda mod għall-istess danni;

Illi bħala <u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li f'data mhux magħrufa lejn it-tieni nofs tal-2001, Iklin daħlet f'att ta' konvenju ma' wieħed Kristinu Muscat għall-bejgħ ta' dar bl-isem ta' "*Maple Leaf*", li tinsab fi Triq ix-Xgħir, f'Ħaż-Żebbuġ (Malta) u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. Il-ftehim sar quddiem in-Nutar u kien miktub minnu:

in-Nutar jgħid li kienu d-diretturi ta' Iklin li ħatruh biex jippubblika l-kuntratt[7];

Illi dak iż-żmien, Muscat kien miżżewweġ, iżda ż-żwieġ kien għaddej minn taqliba u hu u martu kienu għaddejjin minn proċeduri ta' firda personali[8];

Illi l-art li fuqha nbena l-imsemmi post kienet inkisbet minn Kristinu Muscat matul iż-żwieġ tiegħu ma' Kristina Muscat, wara li kienu ġew lura Malta mill-Kanada, fejn għamlu żmien jgħixu;

Illi, biex tkompli tgħaqqad, mart Muscat kellha tmur barra minn Malta għall-kura u kienet ħatret lil oħtha bħala prokuratriċi ġenerali tagħha[9];

Illi n-Nutar ippubblika l-kuntratt fid-19 ta' Marzu, 2002[10], u mart Kristinu Muscat (il-bejjiegħ) la dehret fuq l-imsemmi kuntratt u lanqas ma dehret f'isimha oħtha l-prokuratriċi tagħha;

Illi fis-16 ta' Ottubru, 2002, oħt il-mara ta' Muscat fetħet kawża quddiem din il-Qorti[11] kontra l-istess Muscat u kontra Iklin biex titlob it-tħassir tal-imsemmi kuntratt għar-raġunijiet hemm imfissra. La Muscat u lanqas Iklin ma ikkontestaw il-kawża u baqgħu kontumaċi. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Ottubru, 2003[12], il-Qorti laqgħet it-talbiet tal-attriċi *nomine* u ordnat il-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' rexissjoni;

Illi n-Nutar ressaq kwerela kontra Kristinu Muscat u l-Pulizija kienet ħadet passi u fetħet proċeduri kriminali kontrih[13]. Huwa nstab ħati tal-akkużi mressqin kontrih b'sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali fit-28 ta' Frar, 2006[14], wara li stqarr l-akkużi miġjuba kontrih;

Illi kienet saret kwerela wkoll fil-konfront tan-Nutar, u kien issejjaħ mill-Pulizija u tahom stqarrija fil-31 ta' Jannar, 2004[15];

---

[7] Dok "MAS", f'paġ. 194 tal-proċess
[8] Fis-sewwa, kien hemm żewġ kawżi bejniethom – f'ismijiet inversi – Ċitazz. Nru. 1336/93FD u Ċitazz. Nru. 881/94FD, maqtugħa fit-12.7.2002 (li għaddew f'ġudikat, wara li l-appelli minnhom min-naħa ta' Kristinu Muscat marru deżerti, Dok "IL8," f'paġ. 55 tal-proċess), jiġifieri kważi erba' xhur wara li kien ippubblikat il-kuntratt mertu ta' din il-kawża. Ara Dok "IL6", f'paġġ. 31 – 8 tal-proċess
[9] Xhieda ta' Grace Saliba f'paġġ. 115 – 7 tal-proċess
[10] Dok "IL1", f'paġġ. 5 – 6 tal-proċess
[11] Ċitazz. Nru. 1149/02JA
[12] Dok "IL2", f'paġġ. 7 – 10 tal-proċess
[13] Xhieda tiegħu f'paġġ. 159 – 161 tal-proċess
[14] Akk. 251/2004GG
[15] Dok "JF". F'paġġ. 204 – 6 tal-proċess

Illi fil-5 ta' Mejju, 2004[16], Iklin interpellat lin-Nutar b'ittra uffiċjali biex jersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni mġarrbin minnha minħabba "n-negliġenza da parti tiegħek ħalli tagħmel il-verifiki opportuni" għaliex Kristinu Muscat ma setax jidher fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ waħdu bla ma tidher ukoll martu fuq dak l-att;

Illi b'kitba li saret fit-22 ta' Ġunju, 2005[17], Iklin ingħatat kumpens ta' tlettax-il elf Lira Maltin (Lm 13,000)[18] mingħand Kristinu Muscat biex tagħmel tajjeb għad-danni minnha mġarrbin bi ħtija tiegħu minħabba l-kuntratt. B'dik il-kitba, huma ittransiġew kull pendenza li kellhom bejniethom, fit-termini u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, fosthom dik li jekk kemm-il darba Iklin iseħħilha tirbaħ danni mingħand in-Nutar fil-kawża tal-lum, hija trodd lura lil Kristinu Muscat is-somma ta' tnax-il elf Lira maltin (Lm 12,000) mis-somma sħiħa li kienet irċeviet mingħandu fuq l-imsemmija kitba (l-elf Lira l-oħrajn kienu meqjusa bħala rifużjoni tal-ispejjeż legali li Iklin daħlet għalihom biex nediet il-kawżi tagħha kontra l-miżżewġin Muscat);

Illi fl-4 ta' Lulju, 2005[19], saret kitba oħra bejn Iklin u Mary Grace Saliba (oħt il-mara ta' Kristinu Muscat u prokuratriċi tagħha) li biha u skond il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, Iklin ħallset lil Saliba *nomine* s-somma ta' tmienja u tletin elf Lira Maltin (Lm 38,000)[20] għas-saldu tal-pretensjonijiet tagħha kollha dwar il-post u biex tirrinunzja għall-eżekuzzjoni tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fl-10 ta' Ottubru, 2003. Min-naħa tagħha, Iklin irrinunzjat u ntrabtet li ċċedi kull kawża li hija fetħet kontra l-miżżewġin Muscat b'rabta mal-kuntratt;

Illi Iklin fetħet din il-kawża fit-30 ta' Marzu, 2006;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbuta mal-każ, il-Qorti sejra l-ewwel tqis l-**eċċezzjoni preliminari** mqajma min-Nutar dwar jekk l-azzjoni attriċi tressqitx fi żmienha jew jekk waqgħetx bil-preskrizzjoni;

Illi dwar l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mogħtija mill-konvenut a tenur tal-Artiklu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, ġie ritenut mill-Qrati tagħna li **"***Jekk nutar jassumi inkarigu u jagħti parir li jkun konness u jkollu rapport dirett ma' dak l-inkarigu, il-ħtija li fiha huwa jinkorri minħabba dan il-parir, jekk ikun*

[16] Dok "IL3", f'paġġ. 11 – 2 tal-proċess
[17] Dok "IL4", f'paġġ. 23 – 7 tal-proċess
[18] Li jġibu €30,281.85 fi flus tal-lum
[19] Dok "IL5", f'paġġ. 28 – 30 tal-proċess
[20] Li jġibu € 88,516.19 fi flus tal-lum

hemm din il-ħtija, hija ħtija kuntrattwali."[21]. Għalhekk l-eċċezzjoni tal-konvenut mhix sostenibbli billi tirreferi għal dik il-ħtija li titnissel minn delitt jew kważi-delitt u ma tgħoddx fejn il-pretensjoni tad-danni titnissel minn rabta kuntrattwali;

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni mhijiex sejra tintlaqa';

Illi l-Qorti sejra issa tqis il-**kwestjoni fil-mertu**. Jidher li d-diverbju ewlieni bejn il-partijiet hu dwar il-parametri li fihom għandha titqiegħed ir-responsabilita` ta' Nutar Pubbliku in ġenerali meta jitqabbad biex jippubblika att u dik tan-Nutar imħarrek f'din il-kawża partikolari. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, in-Nutar jargumenta li, sakemm ma jaċċettax hu stess li jmur oltre, huwa responsabbli biss għall-validita` formali tal-att, li jidentifika l-identita` tal-partijiet li jidhru quddiemu, li jfisser b'mod fidil ir-rieda tagħhom, skont kriterji legali, f'att miktub u redatt f'forma pubblika. B'mod partikolari, huwa jisħaq li mhux responsabbli li jagħmel ir-riċerki meħtieġa biex jiżgura li bejjiegħ ikollu titlu validu skont il-liġi fuq il-ġid immobiljari li jkun qiegħed ibiegħ. Min-naħa l-oħra, Iklin targumenta li r-responsabilita` tan-Nutar ma tiqafx hawn, imma tifrex ukoll kemm għall-attivitajiet li jsiru bi tħejjija għall-pubblikazzjoni tal-atti Nutarili kif ukoll dawk li jkun hemm bżonn li jsir wara, u għalhekk f'dan il-każ partikolari n-Nutar jirriżulta li kien negliġenti meta ma ndunax li l-bejjiegħ kien qiegħed ibiegħ fond immobiljari intier meta fil-fatt kellu biss nofsu;

Illi mill-provi ħareġ li n-Nutar kien jaf li l-post mertu tal-kuntratt kien inkiseb minn Muscat matul iż-żwieġ tiegħu, imma qagħad fuq it-tagħrif li tah il-bejjiegħ li wrieh kopja ta' sentenza li qatgħet dwar il-firda personali, fejn il-post kien assenjat lil Muscat. Ġara, iżda, li dik ma kenitx sentenza li għaddiet f'ġudikat, u kemm hu hekk, bis-saħħa ta' sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Jannar, 1998[22], il-Qorti tal-Appell ħassret l-imsemmija sentenza u reġgħet bagħtet il-kawża lura lill-Ewwel Qorti biex terġa' tqisha mill-ġdid fil-mertu. Meta sar il-kuntratt mertu ta' din il-kawża, dik il-kawża kienet għadha mhix maqtugħa. Imbagħad, meta l-Qorti tat is-sentenza tagħha fit-12 ta' Lulju, 2002 (meta, allura, in-Nutar kien ippubblika l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ lil Iklin), il-Qorti qatgħetha li l-post jinbiegħ b'irkant tal-Qorti u l-prezz li jiddaħħal minnu jinqasam indaqs bejn Kristinu Muscat u martu Kristina;

Illi ma hemmx dubbju li llum[23] il-liġi hija ferm ċara f'dan ir-rigward, permezz tad-disposizzjonijiet ferm iddettaljati tal-Artiklu 84Ċ tal-Att dwar

---

[21] P.A. **31.10.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Xuereb vs Agius*** (Kollez. Vol: **XLIII.ii.789**) iċċitata b'approvazzjoni f'Maġ. (Għ) AE **28.4.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Lec Limited v Tabbingtons Ltd. et*** (konfermata fl-Appell fid-19.4.2012)
[22] Ara Dok "IL7", f'paġġ. 39 sa 54 tal-proċess
[23] Bis-saħħa ta' dispożizzjonijiet li ddaħħlu fis-seħħ bl-art 67 tal-Att XXIV tal-2011

il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili[24]. Bħala prinċipju, "*nutar li jippubblika att nutarili ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew jeddijiet reali oħra fuq l-imsemmi immobbli "**għandu jitqies li ġie mitlub mingħand l-akkwirent biex jeżamina t-titolu tiegħu**"*[25]**.** Għalhekk hemm preżunzjoni legali li x-xogħol ta' Nutar jestendi anke għal riċerka dwar il-validita` tat-titlu. Il-liġi tkompli telabora li "*l-akkwirent jista', permezz ta' dikjarazzjoni espressa mniżżla fl-att nutarili, jeżenta lin-nutar mill-obbligu impost fuqu skont dan is-subartikolu jew inaqqas il-limitu ta' dak l-obbligu b'kull mod li l-akkwirent iqis xieraq*"[26]. Jista' jkun hemm regolamenti li jelenkaw dawk l-istanzi meta nutar ikun eżentat milli jeżamina t-titolu, u n-nutar għandu jsemmi fl-att li huwa hekk eżentat; kif ukoll jistgħu jelenkaw dawk l-istanzi meta u taħt liema kundizzjonijiet in-nutar jista' jirrifjuta li jeżamina t-titolu, u n-nutar għandu jsemmi fl-att kull tagħrif rilevanti;

Illi din ir-responsabilita` wiesa hija limitata għal meta nutar jippublika att li jkun fih negozju ta' trasferiment ta' proprjetà ta' immobbli jew jeddijiet reali oħra fuq l-imsemmi immobbli, jew meta huwa jawtentika skrittura privata li jkun fiha negozju li jirreferi għal dak l-immobbli. F'każijiet oħrajn, l-obbligu tiegħu biex jeżamina t-titolu jeżisti biss, u safejn, isiru regolamenti speċifiċi f'dak ir-rigward[27];

Illi meta nutar jirċievi struzzjonijiet mingħand il-parti jew meta huwa jkun marbut li jeżamina t-titolu skont il-liġi, huwa għandu, meta jispiċċa dan, jagħmel rapport bil-miktub u jinkludi fih dak kollu li jista' jkun meħtieġ b'regolamenti magħmula taħt il-Kap 55;

Illi minbarra **l-firxa** tar-responsabilita` nutarili, il-liġi tgħid ukoll liema **grad ta' diliġenza** għandu jitgħabba bih nutar pubbliku li jagħmel ir-riċerki. Din tista' titfisser billi (*a*) ir-responsabbiltà ta' nutar għall-eżami tat-titolu għandha tiġi regolata u **interpretata b'mod strett** skont l-artiklu 84Ċ tal-Kap 55 u kull regolament li jsir taħtu; (*b*) huwa għandu jeżerċita d-diliġenza meħtieġa mir-regolamenti msemmija fil-paragrafu (*a*); meta jkun hekk eżamina r-riċerki, jitqies li mexa bid-diliġenza dovuta[28]; (*ċ*) meta jeżamina t-titolu skond ir-regolamenti, huwa għandu jitqies li aġixxa bid-diliġenza dovuta[29];

Illi, b'żieda ma' dan, permezz tal-Avviż Legali 355 tal-2012, inħarġu

---

[24] Kap 55
[25] Art. 84Ċ(5) tal-Kap 55
[26] *Ibid. proviso* 1
[27] Art. 84Ċ(6)
[28] Reg. 18 tal-A.L. 355/2012 (L.S. 55.06)
[29] Art. 84Ċ(7)

Regolamenti dwar l-Eżami tat-Titolu. Regolament 6 jagħmel din il-lista tad-dokumenti li n-Nutar għandu jiġbor: (a) ir-riċerki uffiċċjali maħruġin mir-Reġistru Pubbliku u mir-Reġistru tal-Artijiet; (b) ir-riċerka testamentarja uffiċċjali; (ċ) meta r-riċerki skond paragrafu (a) jirreferu għal att *inter vivos* jew testament, kopja awtentikata tagħhom, flimkien mad-dokumenti kollha rilevanti annessi magħhom; (d) kull dokument ieħor u pjanta li skond ir-Regolamenti jiffurmaw parti mir-riċerki;

Illi r-responsabilita` tan-nutar hija limitata għal dak li jirriżulta mir-riċerki, u tkun soġġetta għal kull *disclaimer* jew limitazzjoni maqbula fil-kuntratt tal-ingaġġ tan-nutar jew li tista' toħroġ mir-rapport[30]. In-nutar mhux responsabbli, fost materji oħrajn elenkati fir-Regolamenti, dwar jekk fond hux kopert bil-permessi tal-iżvilupp, hux konformi mar-regolamenti li jirregolaw il-bini, liċenzji tal-kummerċ, jew stabilita` strutturali, ħlief jekk l-informazzjoni tirriżulta mir-riċerki[31]. Meta l-akkwirent ikollu l-assistenza ta' nutar ieħor, avukat jew prokuratur legali li jkun assuma li jeżamina t-titlu, in-nutar ma jibqax responsabbli għat-titlu. Fl-interpretazzjoni tiegħu tar-riċerki eżegwiti skont ir-Regolamenti, nutar għandu juża l-ħila professjonali mistennija minn membru tal-professjoni tiegħu[32];

Illi l-Qorti tqis bħala ta' mportanza partikolari r-Regolament li jistabilixxi li "*minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi li jistabilixxu xort'oħra, il-grad ta' diliġenza meħtieġ min-nutar meta jeżamina t-titolu m'għandux ikun iktar minn dak ta' bonuspaterfamilias*"[33];

Illi dan li għadu kemm issemma huwa daqqa t'għajn ħafifa tal-pożizzjoni legali dwar ir-responsabilita` tan-nutar dwar l-eżami tat-titlu kif inhi l-liġi llum. Issa din il-kawża hija dwar kuntratt li ġie ppubblikat fid-19 ta' Marzu 2002 u għalhekk ma jaqax taħt il-liġi kif inhi llum imma kif setgħet kienet qabel. B'danakollu din il-Qorti ħasset li għandha tiċċita dawk id-dispożizzjonijiet tal-liġi kif inhi llum u li jkopru r-responsabilita` nutarili għar-rigward tal-validita` tat-titlu tal-att ippubblikat billi temmen li jistgħu jservu ta' linji-gwida fid-deliberazzjoni tagħha, hekk kif ukoll iservu ta' għajnuna d-dottrina u l-ġurisprudenza li evolvew matul iż-żmien qabel l-imsemmi Att tas-sena 2011;

Illi l-liġi notarili, filwaqt li kienet issemmi, u dan b'dettall kbir, id-dmirijiet tan-nutar dwar il-forma tal-att, ma kienet issemmi ftit li xejn iktar, u partikolarment għal dak li jirrigwarda l-kwistjoni ewlenija dibattuta f'din il-kawża, u jiġifieri jekk in-nutar huwiex marbut li jassigura li t-titlu tal-

[30] Reg. 13 u 21(2)
[31] Reg. 15
[32] Reg. 18(4)
[33] Reg. 18(5)

proprjeta` li tkun qed tiġi trasferita jkun tajjeb għal min qiegħed jikseb dak il-ġid. In-Nutar jargumenta li allura ma kienx tenut jeżamina r-riċerki; u li dan huwa l-obbligu tal-avukat li jkun qed jassisti lill-parti. Tant li fil-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta hemm tariffa ta' ħlas lill-avukati għar-riċerka dwar it-titlu u dwar ipoteki jew privileġġi fuq proprjeta`, iżda din it-tariffa ma tapplikax għan-nutara u billi *omnis labor optat praemium*, isegwi li dan hu hekk il-każ għas-sempliċi raġuni li mhix parti minn xogħol in-nutar li jagħmel ir-riċerki[34];

Illi kif tajjeb irrimarkat il-Qorti tal-Appell f'sentenza minnha mogħtija f'dan ir-rigward[35], il-liġi notarili Maltija hija mmudellata fuq l'*Ordinamento del notariato e degli archivi notarili* Taljan introdott b'liġi tas-16 ta' Frar 1913. In-Nutar jikkritika ċ-ċitazzjoni li għamlet Iklin ta' ġurisprudenza Taljana li testendi r-responsabilita` tan-nutar għal atti preparatorji u konsegwenzjali għall-kuntratt, billi jgħid li, a differenza mil-liġi Taljana, in-nutar f'Malta mhux obbligat li jipproċedi, qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, għall-kontroll tar-reġistri immobiljari[36];

Illi din il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-*Ordinamento* Taljan fuq imsemmi u ssib li lanqas hi ma ssemmi xi responsabilita` tan-nutar li jagħmel ir-riċerki. In-Nutar jargumenta li l-liġi Maltija kienet differenti minn dik Taljana billi l-Arkivju Notarili fl-Italja jagħmel parti mit-Tribunal Ċivili, li mhux il-każ f'Malta. Fl-Italja lanqas jeżisti l-kunċett ta' Nutar tal-Gvern, bħalma jinsab f'Malta [37]. Dan jista' jkun minnu, iżda l-Qorti tqis li dawn id-differenzi mhumiex rilevanti għall-każ u l-kwestjoni li għandha quddiemha u li trid tirriżolvi, fejn il-liġi Taljana u l-liġi Maltija kif kienet fiż-żmien li ġie ppublikkat il-kuntratt kienu l-istess u ċjoe` siekta għal kollox dwar l-obbligu o meno tan-nutar li jagħmel ir-riċerki;

Illi l-Qorti tal-Appell, fil-kawża li għaliha saret riferenza, kienet warrbet sottomissjoni simili magħmula mill-imħarrek f'dik il-kawża b'dan il-mod: "*Din il-Qorti tibda biex tosserva li għalkemm l-appellant jallega illi hemm differenzi fis-sustanza bejn il-liġijiet Maltin u dawk Taljani, ftit li xejn huwa speċifiku*"[38] u għaddiet biex fissret li nutar f'Malta jaqdi żewġ funzjonijiet – dik ta' uffiċjal pubbliku u dik ta' professjonist ħieles – li jnisslu żewġ dmirijiet ewlenin fuqu: jiġifieri dik li jħares l-interess pubbliku billi jagħti saħħa lill-atti li jippubblika, u dik li jħares l-interess tal-klijent tiegħu f'dak li joħroġ mill-atti minnu pubblikati[39]. Ħarsa lejn il-liġi Maltija turi li bħala kontenut tal-prinċipji saljenti ssegwi mill-qrib il-liġi Taljana. Id-differenza

[34] §§9,10 u 11 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu f'paġ. 255 tal-proċess
[35] App. Ċiv. **9.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Galea et vs Nutar Pubbliku Dott. Pierre Falzon***
[36] § 9, tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu f'paġ. 255 tal-proċess
[37] para 6 a fol 254
[38] *Ibid.* § 13
[39] *Ibid.* § 14

qegħda biss fid-dettall, u fil-fatt li filwaqt li l-liġi Maltija kienet tirrigwarda l-professjoni nutarili biss, dik Taljana tgħaqqad magħha d-disposizzjonijiet dwar l-arkivju notarili – ħaġa li bl-emendi riċenti li ssemmew qabel, hekk ukoll qiegħda tagħmel il-liġi Maltija kif ukoll rifless fl-isem tal-Kap 55;

Illi n-Nutar, fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, jiċċita bran min-nota ta' sottomissjonijiet ta' Iklin fejn tgħid li "*hemm bżonn li għall-pariri de facto (in-Nutara) jibdew jassumu responsabilita` di diritto*"[40] u minn dan jislet l-argument li dan juri li Iklin qiegħda tagħraf li l-liġi fis-seħħ dak iż-żmien (jiġifieri fl-2010 meta nkitbet in-nota) ma kinitx tobbliga n-nutar jagħmel ir-riċerki u li se mai kien hemm bżonn intervent leġislattiv;

Illi meta wieħed iqis kif inhi mibnija s-sottomissjoni ta' Iklin, in-Nutar għandu raġun jirribatti b'dan il-mod dak l-argument. Iżda l-Qorti hija tal-fehma li dak li qalet Iklin ma kienx kliem proprju tagħha, imma kliem meħud mis-sentenza ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) li sussegwentement ġiet appellata u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza li ssemmiet qabel. Minn qari tal-imsemmija silta, joħroġ li l-Prim'Awla ma kinitx qegħda tagħmel suġġeriment *de lege ferenda* imma kienet qed tgħid li kellu jieqaf iż-żmien meta n-nutara li jagħtu l-pariri dwar provenjenza jiżgiċċaw mir-responsabilita` billi jgħidu li mhumiex responsabbli, kif fil-fatt sabet responsabbli lin-nutar imħarrek f'dik il-kawża;

Illi fil-fehma tal-Qorti tal-Appell, fil-kawża fl-ismijiet imsemmija: "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*"[41]. U kompliet iżżid hekk: "*Illi din il-Qorti eżaminat akkuratament l-ewwel parti tas-sentenza appellata, fejn l-ewwel Qorti daħlet fil-fond fl-aspett legali tar-responsabbilita` tan-nutar pubbliku. Din il-Qorti taqbel sostanzjalment magħha fejn irriteniet li n-nutar għandu juża d-diliġenza professjonali tiegħu mhux biss biex jara li l-att innifsu jkun formalment redatt skond il-liġi, iżda wkoll li dan jilħaq il-mira tal-partijiet. Biex jintlaħaq dan il-għan, in-nutar hu mistenni li jimpenja ruħu biex iforni "attivita` preparatorja adegwata". Biex nutar jeżimi ruħu minn din l-aħħar imsemmija responsabbilita` huwa dejjem desiderabbli li nota f'dan is-sens titniżżel preferibbilment fuq l-att notarili nnifsu*"[42];

[40] Nota tagħha f'paġ. 240 tal-proċess
[41] § 18 App. Ċiv. **9.10.2009** fil-kawża ***Galea et vs Falzon*** (fuq imsemmija) li kienet qiegħda tirreferi għas-sentenza App. Ċiv. **23.5.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Xuereb et vs Aġius*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.161**)
[42] *Ibid.* §19

Illi l-Qorti ssib li dan hu hekk il-każ billi, għalkemm il-liġi ma kienet tgħid xejn fir-rigward, id-dottrina u l-ġurisprudenza Taljani evolvew id-duttrija tar-rwol dupliċi tan-nutar – dik ta' uffiċċjali pubbliku u bħala tali kustodju tal-forom u formalitajiet rikjesti mil-liġi – u dik ta' professjonista ħieles li jara li titwettaq ir-rieda tal-partijiet li jidhru fuq il-kuntratt. Dejjem fi kliem l-istess Qorti tal-Appell: "*Il-funzjoni tan-Nutar Pubbliku Malti hija doppja: dik ta' ufficjal pubbliku, fejn in-nutar għandu l-funzjoni illi jagħti fidi pubblika lill-atti jew dokumenti li jirrediġi u li jirċievi, u dik ta' professjonist liberu u indipendenti, li għandu responsabbilita` lejn il-partijiet li jkunu talbu s-servizz tiegħu u jkun allura parteċipi fl-att notarili minnu redatt. Dawn iż-żewġ funzjonijiet jipproteġu żewġ interessi separati iżda li huma intrinsiċi fil-professjoni ta' nutar pubbliku; in-nutar għandu r-responsabbilita` li jissalvagwardja l-interess pubbliku kif ukoll l-interess privat. In-nutar pubbliku jissalvagwardja l-interess pubbliku billi jirrediġi bil-formalitajiet kollha skond il-liġi, atti fost il-ħajjin u testmenti, jagħtihom fidi pubblika, jippreservahom u jagħti 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 tiegħu billi, inter alia, jassigura ruħu li jistabilixxi l-volonta` tal-partijiet u wara li jkun irrediġa l-att, jaqrahulhom u jfissirulhom, isaqsihom jekk dan hux skond il-volonta` taghhom (art. 25(4) Kap. 55). Din id-doppja funzjoni tirriżulta wkoll mill-Legge Notarile Taljana tal-1913, li fuqha Kapitolu 55 tal-Liġijiet ta' Malta huwa msejjes. Il-funzjoni pubblika u l-funzjoni ta' libero professionista tan-nutar pubbliku ma tistax tiġi separata u tali dottrina hija ormai aċċettata minn diversi ġuristi 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)"[43];

Illi, mbagħad, dik il-Qorti ssoktat tgħid li "*l-funzjoni pubblika tan-nutar pubbliku ġġib magħha responsabbilitajiet li jaqgħu taħt l-isfera pubblika rregolati mill-Kapitolu 55 tal-Liġijiet ta' Malta. Jekk nutar pubbliku ma josservax il-forma li biha huwa għandu jirrediġi l-atti notarili kif ukoll il-proċeduri preskritti, allura jkun qed jivvjola dan l-Att, fil-kapaċita` tiegħu ta' uffiċjal pubbliku. Tali responsabbilita` normalment titqies bħala waħda extra-kuntrattwali. Min-naħa l-oħra, in-Nutar Pubbliku għandu wkoll*

[43] *Ibid.* § 14

responsabbilita` kuntrattwali, fil-kapaċita` tiegħu bħala libero professionista, u dan a bażi tal-mandat mogħti 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)"[44];

Illi din is-silta tiġbor fiha t-tifsira u l-implikazzjonijiet li kienu jitnisslu mill-qadi tal- professjoni min-naħa ta' nutar pubbliku fi żmien qabel ma l-liġi nbidlet fis-sura tagħha tal-lum. Kienet tifsira li tirregola l-imġiba li kienet mistennija min-Nutar meta ippubblika l-kuntratt mertu tal-każ. Din il-Qorti tagħraf li hemm fehma li taħt il-liġi fis-seħħ dak iż-żmien din ma kinitx tobbliga lin-nutar jagħmel ir-riċerki, pero` kellu l-obbligu li jgħarraf lill-klijent li kien essenzjali li jsiru r-riċerki[45]: *"La giurisprudenza sovente ha ritenuto responsabili per colpa professionale i notai che abbiano omesso di effettuare le indagini relative alla liberta' del bene immobile oggetto della vendita effettuata con rogito notarile (il c.d. obbligo delle visure). In un primo tempo i giudici ritenevano responsabile il notaio solo se il cliente era in grado di dimostrare di avergli dato espresso incarico di effettuare le indagini. Successivamente, a partire degli anni '80, in modo costante si e' ritenuto che il notaio incaricato di redigere un atto di trasferimento immobiliare sia obbligato a fare le relative ispezioni in ragione della sua funzione notarile (Trattato Breve della Responsabbilta' Civile*, Giovanna Visintini - Cedam, 1996, pagna 269";

Illi n-Nutar stqarr fl-affidavit tiegħu li "*jien rajt minn fejn ipprovjena l-immobbli għall-finijiet tal-liġi fiskali, u mhux ivverifikajt it-titolu għall-finijiet tal-liġi ċivili. Qatt ma ġejt inkarigat nivverifika t-titolu di fatti ma tħallast tal-ebda parir dwar it-titolu. Dwar it-titolu, jien sħaqt mas-Sur Xuereb li jitkellem mal-avukat*"[46]. Fi stqarrija li għamel lill-Pulizija, għażel li ma jweġibx għad-domanda dwar jekk Noel Xuereb u Rosaria Xuereb talbuhx li jsiru riċerki.[47] Lanqas iċċekkja jekk is-sentenza tas-separazzjoni li wrieh il-bejjiegħ Kristinu Muscat kinitx ġiet appellata. Stqarr li l-funzjonijiet ta' nutar, skont il-liġi u l-ġurisprudenza tal-Qrati

[44] f'sens konformi ara wkoll Louis Naudi v Josephine Cassar – 06.10.2010 – Prim'Awla, per Imħallef Philip Sciberras
[45] Maġ (Għ) AE **28.4.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Lec Limited vs Tabbingtons Ltd et***
[46] affidavit Dok "MAS" f'paġ.194 tal-proċess
[47] Dok "JF" f'paġ. 205 tal-proċess

tagħna, huma limitati biss għall-aspett formali tal-istrument notarili[48]. Fir-Rikors Maħluf, Noel Xuereb, f'isem Iklin, ħalef li huwa ħallas lin-Nutar biex jagħmel ir-riċerki.[49] Dan ikkonfermah fl-affidavit tiegħu fejn żied li n-Nutar kien familjari miegħu, qallu li kien se jħalli kollox f'idu, u li ried kollox sew billi l-post kien għal oħtu biex tmur tabita fih. B'danakollu, la qal kemm ħallas lin-Nutar u lanqas ipproduċa riċevuta. Waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt Noel Xuereb u ommu jgħidu li ġibdu l-attenzjoni tan-Nutar li mart il-venditur ma kinitx preżenti u dan wieġeb li ma kienx hemm għalfejn in vista ta' sentenza li l-venditur kellu favurih. La Noel Xuereb u lanqas in-Nutar ma ġew ikkontroeżaminati għad-depożizzjonijiet li għamlu, it-tnejn bil-mezz tal-affidavit;

Illi filwaqt li huwa ċert li n-Nutar m'għamilx riċerki, hemm żewġ verżjonijiet dijamtrikament opposti, bix-xhieda ta' Iklin jgħidu li talbuh jagħmel kollox kif suppost, u n-Nutar jiċħad u jgħid li rrakkomanda li jmorru jikkonsultaw avukat. In-nutar imkien ma jgħid li ġie eżentat milli jagħmel ir-riċerki. Jekk inhuwa minnu li rrikmanda li jmorru għand avukat din il-Qorti, wara li ħasbet fit-tul, tasal għall-fehma li, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha li saru aktar qabel, dan mhux biżżejjed biex jammonta għal awtoriżżazzjoni biex in-nutar jiġi eżentat mill-obbligu li jagħmel ir-riċerki. Kienet il-prattika, qabel ma nbidlet il-liġi, li nutar li ma jagħmilx riċerki fuq talba mill-partijiet kien iniżżel klawżola f'dan is-sens fil-kuntratt. In-Nutar ma niżżilx din il-klawżola fil-kuntratt mertu tal-każ li għandna quddiemna llum. Sinifikanti li meta l-Pulizija staqsewh ġiex eżentat milli jagħmel ir-riċerki, għażel li ma jweġibx. Kieku eżentawh, kellu kull raġuni għaliex jgħid hekk. Il-fatt li ma weġibx tinduċi lil din il-Qorti li allura ma kienx eżentat. Jekk tittieħed il-linja ta' ħsieb tal-Qorti tal-Appell in re: ***Galea et vs Falzon*,** isegwi bla dubbju ta' xejn li n-nutar messu għamel ir-riċerka. Anke jekk tittieħed il-linja iktar konservattiva tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri in re: ***Lec Limited v Tabbingtons Limited et*** li nutar mhux obbligat jagħmel ir-riċerka iżda obbligat iwissi lill-partijiet bl-importanza li dawn isiru, xorta waħda ma jirriżultax li n-Nutar dan l-obbligu sempliċiment billi ssuġġerixxa lix-xerrej jikkonsulta avukat. Il-professjonalita` kienet titlob li jistaqsih jekk marx għand avukat u li jgħarrfu li ma kienx għamel riċerki. Il-fatt li bagħatu għand avukat ma kellux jimplika li huwa ma kienx sejjer jagħmel riċerki, imma biss "biex iserraħ rasu kompletament mill-akkwist"[50];

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, meta l-liġi, kif inhi llum, tgħid li għandu jitqies li

[48] *Ibid.* f'paġ. 206 tal-proċess
[49] fol 2
[50] fol 194

n-nutar ikun ġie mitlub jagħmel ir-riċerki, hija ma kinitx qed tirrifletti dak li kien jiġri fil-prattika kostanti fl-uffiċini notarili, frott ukoll tal-perċezzjoni popolari li nutar jieħu ħsieb l-aspetti kollha tal-kuntratt, fejn il-klijent aktarx "iħalli f'idejn in-Nutar" biex jassikura li jkun qed jixtri b'titlu tajjeb. Iktar u iktar jekk ikun bniedem kważi-illitterat bħalma huwa Noel Xuereb. Għal din il-Qorti, in-nutar mexa b'leġġerenza meta ma ċċekkjax jekk is-sentenza tal-Prim'Istanza lilu ndikata mill-bejjiegħ Muscat kinitx ġiet appellata jew jekk kinitx ġudikat. Hu minnu li nutar jista' ma jkunx midħla mal-proċeduri tal-Qorti, imma żgur li jaf li sentenza tista' tkun soġġetta għal appell. Kjarament, in-Nutar wera li kien negliġenti fl-espletament tal-inkariku lilu mogħti;

Illi ladarba l-Qorti waslet għal din il-fehma ssib li l-ewwel talba attriċi hija mistħoqqa u sejra tilqagħha;

Illi l-Qorti tgħaddi biex sejra tistħarreġ it-**tieni u t-tielet talbiet attriċi**. F'dan ir-rigward Iklin tgħid li, minħabba n-nuqqasijiet tan-Nutar, ġarrbet telf. Hija qegħeda titlob danni li jikkonsistu fil-flus li ħarġet biex akkwistat sehem mart il-bejjiegħ mill-post billi hija tgħid li kienet nefqet ħafna flus meta kienet qiegħda tinbena. Waqt il-kawża ma ressqet l-ebda prova ta' fiex jikkonsistu dawn il-miljoramenti u lanqas kemm swewlha. Permezz ta' ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005, ħareġ li l-bejjiegħ Kristinu Muscat ħallas lil Iklin is-somma ta' LM13,000 għas-saldu tad-danni kollha ('*in full and final settlement*') li setgħet sofriet minħabba n-nuqqas ta' titlu tajjeb fil-kuntratt, inkluż il-prezz (mhux speċifikat fil-kitba) li kellha tħallas lil mart il-bejjiegħ ta' sehemha mill-post[51]. Fl-istess kitba hemm stipulat li kemm-il darba Iklin jirnexxielha titħallas tad-danni mingħand in-Nutar, allura tirrifondi LM12,000 lill-bejjiegħ – billi LM1,000 kienu jirrapreżentaw spejjeż ġudizzjarji. Permezz ta' skrittura tal-4 ta' Lulju 2005,[52] Iklin ħallset lill-mandatarja ta' Kristina Muscat, mart il-bejjiegħ, is-somma ta' LM38,000 għas-saldu ta' kull pretensjoni li kellha fuq il-post. Imbagħad hemm stipulat ukoll li jekk in-Nutar jirbaħ kawża għad-danni kontra Muscat, Iklin tagħti lura s-somma ta' LM12,000 lil Krisinu Muscat;

Illi l-Qorti tinnota li, fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tiegħu, in-Nutar jiddefendi ruħu billi, min-naħa l-waħda, jgħid li l-ftehim ma' mart il-bejjiegħ huwa *res inter alios acta* – apparti li jagħti x'wieħed jifhem li dan il-ftehim huwa wieħed abbużiv fil-konfront tieghu – u min-naħa l-oħra jgħid li ġaladarba ġew saldati d-danni mill-bejjiegħ fil-ftehim l-ieħor li sar, huwa ma jistax ikun tenut iħallas iktar danni;

[51] paġ 24 tal-proċess
[52] paġ 29 tal-proċess

Illi l-Qorti tqis li jekk il-ftehim mal-mara huwa *res inter alios acta*, hekk ukoll huwa l-ftehim ma' żewġha. Dawn il-kuntratti la jistgħu jaġevolaw, u lanqas ikunu ta' preġudizzju għall-konvenut[53]. Id-danni li jistgħu jintalbu mix-xerrej li jisfa' jbati evizzjoni huma stabiliti mil-liġi. Ix-xerrej għandu jedd għar-radd tal-prezz, radd tal-frottijiet, spejjeż ġudizzjarji , danni, u l-ispejjeż leġittimi tal-kuntratt u kull ħlas ieħor li jkollu x'jaqsam mal-bejgħ.[54] Jekk fiż-żmien tal-evizzjoni il-ħaġa ssir tiswa inqas, il-bejjiegħ xorta jħallas il-prezz kollu.[55] Jekk issir tiswa iżjed, il-bejjiegħ għandu jħallas lix-xerrej is-somma li tkun taqbeż il-prezz tal-bejgħ. [56] F'dan il-każ, ma saret l-ebda prova li l-fond in kwistjoni ġie jiswa iżjed, u, jekk ġie jiswa iżjed, b'kemm. Għall-Qorti, il-kitba li saret mal-mara mhix prova la li għola l-prezz u lanqas, jekk għola, b'kemm għola. Tqis li l-post inxtara bil-prezz ta' LM40,000 fid-19 ta' Marzu 2002, u b'sentenza tal-10 ta' Ottubru 2003 – sena u seba' xhur wara – ġie ddikjarat null. Imbagħad sentejn u tliet xhur wara l-kuntratt, għal nofs indiviż tiegħu, Iklin ħallset LM38,000. Huwa ferm inverosimili li prezz jirdoppja fi żmien hekk qasir. Fi kwalunkwe każ, il-liġi ma tgħidx li jitħallas il-prezz tax-xiri tal-fond imma l-prezz ta' kemm isir jiswa. Ma saret l-ebda stima indipendenti tal-fond in kwistjoni fi żmien l-evizzjoni, u ċjoe` meta l-kuntratt ġie ddikjarat null mill-Qorti, u mhux meta sar il-ftehim ma' mart il-bejjiegħ. Wieħed ma jridx jinsa wkoll li parti mis-somma li tħallset lil Kristina Muscat minn Iklin kienet iddaħħlet mingħand Kristinu Muscat;

Illi lanqas inġiebet l-iċken prova dwar l-ispejjeż ġudizzjarji, l-ispejjeż tal-kuntratt, u nefqiet oħrajn li Iklin tgħid li daħlet għalihom biex 'irranġat' l-affarijiet. Min-naħa l-oħra, ħareġ ukoll li, minħabba l-arranġamenti li saru mal-miżżewġin Muscat, il-kuntratt baqa' ma tħassarx u Iklin baqgħet dejjem sid il-post bla ebda xkiel ieħor;

Illi fin-nuqqas ta' prova tad-danni, il-Qorti ma tistax tillikwida d-danni u lanqas jixraq li tgħaddi biex tistmahom *arbitrio boni viri*. Hi l-fehma tal-Qorti li f'dan il-kuntest ma tressqux provi biżżejjed dwar id-danni li setgħet sofriet Iklin. Il-piż tal-prova qiegħed fuqha u ġaladarba naqset milli tressaq provi sodisfaċenti, il-Qorti mhijiex ser tillikwida allegati danni. Il-kawzi jridu jigu deċiżi fuq fatti u mhux suppożizzjonijiet[57];

Illi għalhekk il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni talba ma ġietx pruvata u għalhekk ma jistħoqqilhiex tintlaqa';

[53] Ara art. 1001 tal-Kap 16
[54] Art 1413 tal-Kap 16
[55] Art 1414 tal-Kap 16
[56] Art 1415 tal-Kap 16
[57] P.A. AE **15.7.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***K & K Ventures Limited vs TNC Electrical & Plumbing Limited*** (mhix appellata)

Illi dan ifisser li lanqas it-tielet u r-raba' talbiet ma jistgħu jintlaqgħu, billi ma tistax issir l-ebda likwidazzjoni tad-danni u wisq anqas tingħata xi kundanna lin-Nutar biex iħallashom;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tan-Nutar imħarrek u ssib li l-preskrizzjoni msemmija minnu ma tgħoddx għall-każ imressaq mill-kumpannija attriċi;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li n-Nutar imħarrek naqas milli jwettaq b'għaqal id-dmirijiet professjonali tiegħu li wasslu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku tad-19 ta' Marzu, 2002;

Tiċħad it-tieni talba attriċi billi l-kumpannija attriċi naqset li tipprova li tabilħaqq ġarrbet danni u fiex kienu jikkonsistu;

Tiċħad it-tielet u r-raba' talbiet attriċi billi dawn huma konsegwenzjali għat-tieni talba; u

Tordna li bi tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 223(3) tal-Kap 12, l-**ispejjeż tal-kawża** jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

25 ta' Frar, 2016

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

25 ta' Frar, 2016